

ZMĚNA č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ÚJEZDEC



Odůvodnění



**MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR**

Změna územního plánu Újezdec byla spolufinancována z prostředků státního rozpočtu ČR, z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:

Zastupitelstvo obce Újezdec

Datum nabytí účinnosti:

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:

Ing. Milena Jakeschová,
odbor výstavy a územního plánování

Otisk úředního razítka:

Pořizovatel: Městský úřad Kralupy nad Vltavou, Palackého náměstí 1, 278 01 Kralupy nad Vltavou

Projektant: Ing. Petr Laube, Vojtěžská 391, 277 11, Neratovice

Název dokumentace:	Odůvodnění změny č.1 územního plánu Újezdec
Objednatel:	Obec Újezdec Újezdec 49, 277 45 Úžice
Určený zastupitel:	Petr Košinar
Pořizovatel:	Městský úřad Kralupy nad Vltavou odbor výstavby a územního plánování, Palackého náměstí 1, 278 01 Kralupy nad Vltavou
Projektant:	Ing. Petr Laube Autorizovaný architekt pro obor územní plánování ČKA 03 889 Vojtěšská 391, 277 11 Neratovice

Obsah:**III. Textová část odůvodnění změny č.1 územního plánu**

a.	Postup při pořízení změny č.1 územního plánu	4
b.	Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a politikou územního rozvoje ČR provedené dle § 53 odst. 4, písmene a) stavebního zákona	4
b.1	Soulad s politikou územního rozvoje ČR	4
b.2	Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	10
c.	Vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území provedené dle § 53 odst. 4, písmene b) stavebního zákona	14
d.	Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů provedené dle § 53 odst. 4, písmene c) stavebního zákona.....	17
e.	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů - soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů provedené dle § 53 odst. 4, písmene d) stavebního zákona	18
f.	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace a výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí dle § 53 odst. 5, písm. b) stavebního zákona	18
g.	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 dle § 53 odst. 5, písm. c) stavebního zákona	18
h.	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly dle §53 odst. 5, písm. d) stavebního zákona	19
i.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty dle § 53 odst. 5, písm. e) stavebního zákona	19
i.1	Zdůvodnění úprav dokumentace územního plánu provedených ve změně č.1 vyplývajících ze změny stavebního zákona	19
i.2	Zdůvodnění úprav dokumentace územního plánu provedených ve změně č.1 vyplývajících z ÚAP	21
i.3	Zdůvodnění vymezení hranice zastavěného území.....	22

i.4	Zdůvodnění návrhu vymezení nových zastavitelných ploch, ploch přestavby a úpravy vymezených ploch v platném ÚP	22
i.5	Zdůvodnění úprav koncepce technické infrastruktury.....	24
i.6	Zdůvodnění úprav koncepce uspořádání krajiny	25
i.7	Zdůvodnění úpravy podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití	27
i.8	Zdůvodnění úprav veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	27
i.9	Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv	27
i.10	Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	27
j.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch zpracované dle § 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona	28
k.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	28
l.	Vyhodnocení splnění požadavků zadání	28
m.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	28
n.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	28
n.1	Zemědělský půdní fond	28
n.2	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)	31
o.	Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.....	31
p.	Vyhodnocení připomínek	31
q.	Text územního plánu s vyznačením změn.....	31
r.	Údaje o počtu listů	77

IV. Grafická část odůvodnění změny č.1 územního plánu

Seznam použitých zkratk:

KPÚ	Komplexní pozemkové úpravy
LBC	Lokální biocentrum
LBK	Lokální biokoridor
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizací č.1, č.2, č.3, č.4, č.5, č.6 a č.7
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkce lesa
RBK	Regionální biokoridor
ÚP	Územní plán
VPO	Veřejně prospěšné opatření
VPS	Veřejně prospěšná stavba
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizací č.1, č.2, č.3, č.6, č.7, č.8, č.10 a č.11

III. Textová část odůvodnění změny č.1 územního plánu

a. Postup při pořízení změny č.1 územního plánu

4.10.2023 Rozhodnutí o pořízení změny č.1 územního plánu Újezdec zkráceným postupem a o jejím obsahu
Určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem byl zvolen starosta obce Petr Košínar

b. Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a politikou územního rozvoje ČR provedené dle § 53 odst. 4, písmene a) stavebního zákona

b.1 Soulad s politikou územního rozvoje ČR

Níže je uvedeno vyhodnocení změny č.1 ke všem relevantním prioritám, které jsou pro řešení území podstatné. Priority, které nejsou uvedeny, nebyly výslovně zohledněny, neboť řešené území nemá předpoklady pro jejich uplatnění:

- (14) *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivita. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty.*

Změna č.1 respektuje přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území.

Změnou č.1 jsou navrženy zastavitelné plochy, které navazují na zastavěné území sídla a které vychází ze schváleného obsahu změny a řeší aktuální potřeby obce.

Změnou se částečně upravuje vymezení prvků ÚSES a dále ploch změn v krajině, které řeší zajištění návazností ÚP Újezdec na ÚP sousedních obcí.

Z důvodu zajištění souladu se ZÚR SK je upřesněn koridor CNZ.P02 zasahující do jižního okraje řešeného území.

Změnou č.1 se dále upravuje kompletní obsah územního plánu do souladu se zákonem č.183/2006Sb., novelami vyhlášek č.500/2006 Sb. a 501/2006 Sb., v platném znění a dále se Standardem vybraných částí územního plánu.

- (14a) *Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních plocha a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*

Změna č.1 respektuje tuto prioritu. Nové zastavitelné plochy jsou navazovány v přímé návaznosti na zastavěné území. S ohledem na polohu obce a se zohledněním velmi kvalitních půd ležících v návaznosti na zastavěné území Újezdce se nelze vyhnout zásahu do kvalitních půd.

- (15) *Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.*

Změnou č.1 nedojde k vytvoření ploch, u kterých by hrozila sociální segregace obyvatel. Všechny návrhové plochy určené pro bydlení jsou vymezené v návaznosti na zastavěné území a je tam vytvořen základní předpoklad pro budoucí začlenění nových obyvatel do života v obci.

- (16) *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*

Změna č.1 je řešena jako komplexní dokument se zohledněním všech aspektů a možných střetů v území.

- (16a) *Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.*

Požadavek se nevztahuje k plochám řešeným změnou č.1.

- (17) *Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.*

Změnou č.1 není tato priorita dotčena.

- (18) *Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.*

Změnou č.1 nebude tato priorita dotčena.

- (19) *Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*

Změna č.1 tento bod respektuje. Návrhy z územního plánu jsou respektovány a nejsou měněny. Změnou č.1 byly prověřeny a upřesněny podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s aktuálním zněním zákona č.183/2006Sb.

- (20) *Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*

Změnou č.1 jsou navrženy zastavitelné plochy, které navazují na zastavěné území sídla a které vychází ze schváleného obsahu změny a řeší aktuální potřeby obce.

Změnou se částečně upravuje vymezení prvků ÚSES a dále ploch změn v krajině, které řeší zajištění návazností ÚP Újezdec na ÚP sousedních obcí.

- (20a) *Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.*

Návrhem nových zastavitelných ploch nedojde ke zhoršení prostupnosti území pro volně žijící živočichy.

- (21) *Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobily pro nenáročnou formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.*

Změnou č.1 jsou navrženy zastavitelné plochy, které navazují na zastavěné území sídla a které vychází ze schváleného obsahu změny a řeší aktuální potřeby obce.

Změnou se částečně upravuje vymezení prvků ÚSES a dále ploch změn v krajině, které řeší zajištění návazností ÚP Újezdec na ÚP sousedních obcí.

Podél vodotečí v území je navrženo doplnění minimálně jednostranné liniové zeleně.

- (22) *Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).*

Změnou č.1 nejsou nové cyklotrasy a cyklostezky navrhované. Původně vymezené návrhy cyklotras na severním a jižním okraji správního území se naopak změnou č.1 ruší, neboť nemají návaznost na území sousedních obcí.

- (23) *Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívák, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).*

V souladu s touto prioritou změna č.1 se navrhuje nové dopravní napojení pro plochu Z.6 vymezenou v ÚP prostřednictvím plochy Z.6a. Dále je navržena úprava návrhu plochy přestavby P.4 v severní části Újezdce na podkladu rozpracovaných KPÚ.

V severní části správního území je dále navrženo rozšíření stávající komunikace prostřednictvím plochy přestavby P.5.

Změnou č.1 je navrženo vnitřní členění plochy Z.18 na podkladu zpracované územní studie.

Nově navržené zastavitelné plochy řešené změnou č.1 jsou dopravně dostupné ze stávajících komunikací.

- (24) *Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).*

Změna č.1 respektuje stávající stabilizovanou silniční síť v řešeném území.

- (24a) *Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.*

Změnou č.1 nebude tato priorita dotčena.

- (25) *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území i obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami (záplavy, sesuvy, eroze, sucho apod.), s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro*

umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodních blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.

V území zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírnění účinků povodní a sucha.

Změnou č.1 nebude tato priorita dotčena.

- (26) *Vymezovat plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech.*

Záplavové území není v řešeném území stanoveno.

- (27) *Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastrukturu těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.*

Změnou č.1 se upravuje vymezení tras technické infrastrukturu na podkladu aktuální katastrální mapy a dle aktuálních potřeb v území.

V souladu se zpracovanou projektovou dokumentací na výstavbu ČOV a kanalizace se do územního plánu zapracovává návrh plochy Z.16 a trasy kanalizačních stok splaškové kanalizace.

- (28) *Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.*

Změnou č.1 se upravuje vymezení tras technické infrastrukturu na podkladu aktuální katastrální mapy a dle aktuálních potřeb v území.

V souladu se zpracovanou projektovou dokumentací na výstavbu ČOV a kanalizace se do územního plánu zapracovává návrh plochy Z.16 a trasy kanalizačních stok splaškové kanalizace.

- (29) *Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.*

V souladu s touto prioritou změna č.1 se navrhuje nové dopravní napojení pro plochu Z.6 vymezenou v ÚP prostřednictvím plochy Z.6a. Dále je navržena úprava návrhu plochy přestavby P.4 v severní části Újezdce na podkladu rozpracovaných KPÚ.

V severní části správního území je dále navrženo rozšíření stávající komunikace prostřednictvím plochy přestavby P.5.

Změnou č.1 je navrženo vnitřní členění plochy Z.18 na podkladu zpracované územní studie.

Nově navržené zastavitelné plochy řešené změnou č.1 jsou dopravně dostupné ze stávajících komunikací.

- (30) *Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.*

Změnou č.1 se upravuje vymezení tras technické infrastrukturu na podkladu aktuální katastrální mapy a dle aktuálních potřeb v území.

V souladu se zpracovanou projektovou dokumentací na výstavbu ČOV a kanalizace se do územního plánu zapracovává návrh plochy Z.16 a trasy kanalizačních stok splaškové kanalizace.

- (31) *Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.*

Nové plochy pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů nejsou změnou č.1 navrhovány.

Rozvojové oblasti a osy

Řešené území leží mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy vymezené v PÚR ČR a zpřesněné v ZÚR SK.

Specifické oblasti

Řešené území leží ve specifické oblasti SOB9 vymezené v PÚR ČR.

SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

Vymezení:

Území obcí z ORP: Benešov, Beroun, Bílina, Blansko, Boskovice, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Brno, Břeclav Bučovice, Bystřice nad Pernštejnem, Bystřice pod Hostýnem, Čáslav, Černošice, Česká Lípa, Česká Třebová, České Budějovice, Český Brod, Dačice, Děčín, Dobruška, Dobříš, Frýdlant, Havlíčkův Brod, Hlavní město Praha, Hlinsko, Hodonín, Holešov, Holice, Hořice, Hořovice, Hradec Králové, Hustopeče, Chomutov, Chotěboř, Chrudim, Ivančice, Jičín, Jihlava, Jindřichův Hradec, Kadaň, Karlovy Vary, Kladno, Kolín, Konice, Kostelec nad Orlicí, Kralovice, Kralupy nad Vltavou, Krnov, Kroměříž, Kuřim, Kutná Hora, Kyjov, Lanškroun, Litoměřice, Litomyšl, Litovel, Litvínov, Louny, Lovosice, Luhačovice, Lysá nad Labem, Mariánské Lázně, Mělník, Mikulov, Milevsko, Mladá Boleslav, Mnichovo Hradiště, Mohelnice, Moravská Třebová, Moravské Budějovice, Moravský Krumlov, Most, Náměšť nad Oslavou, Neratovice, Nové Město na Moravě, Nový Bydžov, Nymburk, Nýřany, Olomouc, Otrokovice, Pardubice, Plzeň, Podbořany, Poděbrady, Pohořelice, Polička, Prostějov, Přelouč, Přerov, Příbram, Rakovník, Rokycany, Rosice, Roudnice nad Labem, Rychnov nad Kněžnou, Říčany, Sedlčany, Slaný, Slavkov u Brna, Soběslav, Sokolov, Stod, Stráž, Svitavy, Šlapanice, Šternberk, Tábor, Telč, Teplice, Tišnov, Třebíč, Třeboň, Turnov, Tyn nad Vltavou, Uherské Hradiště, Uherský Brod, Uničov, Ústí nad Labem, Ústí nad Orlicí, Valašské Klobouky, Velké Meziříčí, Veselí nad Moravou, Vizovice, Vlašim, Votice, Vysoké Mýto, Vyškov, Zlín, Znojmo, Žamberk, Žatec, Žďár nad Sázavou, Železný Brod, Židlochovice.

Důvody vymezení:

- a) *Specifická oblast se specifickými problémy území republikového významu.*
- b) *Potřeba řešit problém sucha, které je způsobeno nízkými úhrny srážek a vysokým výparem v kombinaci s malou zásobou povrchové a podzemní vody.*
- c) *Potřeba řešit problém vysoké zranitelnosti podzemních vod, včetně přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod v období sucha.*
- d) *Potřeba udržovat rovnováhu mezi množstvím disponibilních vodních zdrojů, požadavky na odběry vody a požadavky na minimální zůstatkové průtoky a minimální hladiny podzemní vody.*
- e) *Potřeba zajistit dostatek pitné a užitkové vody pro obyvatelstvo, zemědělství, průmysl, lázeňství a služby.*
- f) *Potřeba zajistit vodohospodářskou infrastrukturu pro zabezpečení požadavků na odběry vody s ohledem na proměnlivé hydrologické podmínky.*
- g) *Potřeba věnovat větší pozornost suchu (meteorologickému, půdnímu, hydrologickému) z důvodu vyššího rizika stavu nedostatku vody ve srovnání s ostatním územím ČR.*
- h) *Potřeba řešit a zajistit stabilní a odolnou zelenou infrastrukturu pro adaptaci území na změnu klimatu.*
- i) *Potřeba zajistit účinné zadržení vody v krajině.*

Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:

Při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území přednostně sledovat:

- a) podporu přirozeného vodního režimu v krajině,
- b) posilování odolnosti a rozvoj vodních zdrojů,
- c) zajištění rovnováhy mezi užíváním vodních zdrojů a jejich přirozenou obnovitelností,
- d) účinné snižování a odstraňování znečištění vody z plošných i bodových zdrojů znečištění, které omezují využívání povrchových a podzemních vod,
- e) rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v proměnlivých hydrologických podmínkách (zejm. při nedostatku srážek, zmenšení průtoků ve vodních tocích, poklesu vody v půdě a poklesu hladiny podzemních vod),
- f) bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy,
- g) prohloubení koordinace územního plánování, krajinného plánování, vodohospodářského plánování a pozemkových úprav,
- h) rozvoj zelené infrastruktury v zastavěném a nezastavěném území obcí a následnou péči o ní.

Úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady:

- a) prověřit možnosti rozvoje vodohospodářské infrastruktury pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, vč. možnosti budování nových, zejm. povrchových zdrojů vody a cílenými programy a dotacemi podporovat rozvoj a údržbu této infrastruktury,
- b) cílenými programy a dotacemi podporovat opatření ke zvyšování retenčních schopností krajiny i urbanizovaných území,
- c) cílenými programy a dotacemi podporovat k vodnímu režimu šetrné hospodaření v krajině, zejména vhodné osevnické postupy, vhodnou skladbu plodin a vhodný způsob obdělávání půdy,
- d) cílenými programy a dotacemi podporovat opatření vedoucí ke zmenšování velikosti půdních bloků, zejména orné půdy, jako důležitého faktoru ovlivňujícího odtokové poměry v území, zejména rychlost odtoku vody z krajiny a půdní erozi.

Zodpovídá: Ministerstvo zemědělství, Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo životního prostředí, Ministerstvo zdravotnictví

Termín: průběžně

Úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturalizaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
- d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
- e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
- f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhovat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Zodpovídá: Hlavní město Praha, Středočeský kraj, Plzeňský kraj, Karlovarský kraj, Ústecký kraj, Liberecký kraj, Královéhradecký kraj, Pardubický kraj, Kraj Vysočina, Jihočeský kraj, Olomoucký kraj, Zlínský kraj, Jihomoravský kraj, Moravskoslezský kraj

Termín: průběžně

Změnou se částečně upravuje vymezení prvků ÚSES a dále ploch změn v krajině, které řeší zajištění návazností ÚP Újezdec na ÚP sousedních obcí.

V souladu se zpracovanou projektovou dokumentací na výstavbu ČOV a kanalizace se do územního plánu zapracovává návrh plochy Z.16 a trasy kanalizačních stok splaškové kanalizace.

Koncepce likvidace dešťových vod se změnou č.1 nemění.

Koncepce zásobování řešeného území vodou se změnou č.1 nemění a zůstává v platnosti dle ÚP.

b.2 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Pro řešené území jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Středočeského kraje vydané dne 19.12.2011 s nabytím účinnosti od 22.2.2012.

První aktualizace ZÚR SK nabyla účinnosti dnem 26.8.2015. První aktualizace ZÚR nemá na správní území obce a ani na území řešené změnou č.1 žádný vliv, neboť se týkala návrhu trasy dálnice D3 a souvisejících staveb ležících v jižní části Středočeského kraje.

Dne 26. 4. 2018 usnesením č. 022-13/2018/ZK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (vyjma doplnění mimoúrovňové křižovatky Odolena Voda na dálnici D8). V rámci 2. Aktualizace ZÚR SK bylo zpracováno úplné znění ZÚR SK ve smyslu § 42c stavebního zákona. 2. Aktualizace ZÚR SK nabyla účinnosti dne 4.9.2018. Předmětem 2. Akt ZÚR SK bylo řešení soudy zrušených záměrů veřejně prospěšných staveb na území Středočeského kraje v souladu s § 42 odst. 6 stavebního zákona:

- silniční okruh kolem Prahy (SOKP) v severozápadním a severovýchodním sektoru,
- koridor propojení Vestec (II/603) – Újezd (D1), tzv. Vestecká spojka,
- koridor železniční tratě č. 221: úsek Praha – Strančice,
- plocha rozvoje letiště Praha – Ruzyně.

Žádný z výše uvedených záměrů obsažených v aktualizaci č.2 ZÚR SK nemá vliv na území řešené změnou č.1.

Dne 30.5.2022 zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo o vydání aktualizace č.7 ZÚR SK, s nabytím účinnosti dne 25.8.2022. Předmětem aktualizace byl návrh koridorů V18, V19 a V20 pro rozšíření vodárenské soustavy v koridoru dálnice D3. Tato aktualizace nemá vliv na území řešené změnou č.1.

Dne 12.9.2022 zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo o vydání aktualizace č.6 ZÚR SK, s nabytím účinnosti dne 3.11.2022. Předmětem aktualizace byl návrh koridoru pro železniční dopravu u Mladé Boleslavi. Tato aktualizace nemá vliv na území řešené změnou č.1.

Dne 26.6.2023 rozhodlo zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání aktualizací č.3 a č.10 ZÚR SK, s nabytím účinnosti obou aktualizací dne 9.11.2023. Aktualizace č.10 řešila vymezení koridoru železniční dopravy D201 mimo řešené území. Aktualizace č.3 je úplnou aktualizací, dotýkající se úpravy řady ploch a koridorů na území celého Středočeského kraje a má vliv na celé správní území obce.

Dne 4.1.2024 nabyla účinnosti 11. aktualizace ZÚR SK, která řešila vymezení koridoru pro umístění stavby V21 – propojení vodárenské soustavy v oblasti Chlumeck – Petrovice – Chyšky; přiváděcí řad Vysoký Chlumeck – hranice kraje a přiváděcí řad Svatý Jan – hranice kraje, včetně staveb souvisejících. Tato aktualizace nemá vliv na území řešené změnou č.1.

Dne 26. 4. 2024 nabyla účinnosti 8. aktualizace ZÚR SK, která řešila vymezení koridoru pro umístění stavby D328 – silnice II/610 propojení MÚK Kosmonosy - MÚK Bezděčín, včetně staveb souvisejících u Mladé Boleslavi. Tato aktualizace nemá vliv na území řešené změnou č.1.

Z tohoto důvodu je uvedeno vyhodnocení ploch řešených změnou č.1 ve vztahu ke všem relevantním prioritám a úkolům vyplývajícím ze ZÚR SK. Priority, které nejsou uvedeny, nebyly výslovně zohledněny, neboť řešené území nemá předpoklady pro jejich uplatnění.

A. Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

(01) *Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj Středočeského kraje, založený na vyváženém vztahu územních podmínek pro hospodářský rozvoj, sociální soudržnost obyvatel a příznivé životní prostředí kraje. Priority uvedené v následujících člancích jsou základním východiskem pro zpracování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů – na úrovni kraje i obcí – a pro vytváření územních podmínek pro jejich realizaci při rozhodování o změnách v území.*

Změnou č.1 je tato priorita respektována.

Změna č.1 respektuje přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území. Změnou je uváděn územní plán do souladu se ZÚR SK, PÚR ČR, zákonem č.183/2006Sb., v platném znění a aktuálním stavem v území.

Změnou č.1 jsou navrženy zastavitelné plochy, které navazují na zastavěné území sídla a které vychází ze schváleného obsahu změny a řeší aktuální potřeby obce.

Změnou se částečně upravuje vymezení prvků ÚSES a dále ploch změn v krajině, které řeší zajištění návazností ÚP Újezdec na ÚP sousedních obcí.

Z důvodu zajištění souladu se ZÚR SK je upřesněn koridor CNZ.P02 zasahující do jižního okraje řešeného území.

(05a) *Vytvářet podmínky pro řešení technické infrastruktury, zejména pro umístování a realizaci staveb pro dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovaly požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.*

V souladu se zpracovanou projektovou dokumentací na výstavbu ČOV a kanalizace se do územního plánu zapracovává návrh plochy Z.16 a trasy kanalizačních stok splaškové kanalizace.

B. Rozvojové oblasti a osy, centra osídlení krajského významu**B.1 Rozvojová oblast dle PÚR ČR**

Řešené území leží mimo rozvojové oblasti republikového významu vymezené v PÚR ČR a upřesněné v ZÚR SK.

B.2 Rozvojové osy dle PÚR ČR

Řešené území leží mimo rozvojové osy republikového významu vymezené v PÚR ČR a upřesněné v ZÚR SK.

B.3 Nadmístní rozvojové oblasti

Řešené území leží mimo nadmístní rozvojové oblasti vymezené v ZÚR SK.

B.4 Nadmístní rozvojové osy

Řešené území leží mimo nadmístní rozvojové osy vymezené v ZÚR SK.

C. Specifické oblasti**C.1 Specifické oblasti dle PÚR ČR**

(85) *ZÚR vymezuje v souladu s Politikou územního rozvoje ČR specifickou oblast SOB9 v rozsahu celého Středočeského kraje, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.*

Specifická oblast SOB 9 vymezená v PÚR ČR, nebyla blíže upřesněna v ZÚR SK, ani nebyly stanoveny žádné další úkoly a požadavky. Z tohoto důvodu je vyhodnocení souladu změny č.1 s polohou řešeného území ve specifické oblasti SOB9 uvedeno v kapitole souladu s PÚR ČR.

C.2 Specifické oblasti nadmístního významu

Řešené území leží mimo specifické oblasti nadmístního významu vymezené v ZÚR SK.

D. Plochy a koridory, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv**D.2 Plochy a koridory technické infrastruktury****D.2.2.2 Plynárenství**

(175) ZÚR navrhují tyto koridory a plochy pro umístění staveb distribuční plynárenské soustavy:

a) koridor P02 – VTL plynovod Veltrusy – Obříství;

Změnou č.1 je koridor zakreslen jako koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití na podkladu dat ZÚR SK. Koridor zasahuje do jihozápadního okraje správního území obce. Pro využití koridoru se změnou č.1 stanovují odpovídající podmínky využití.

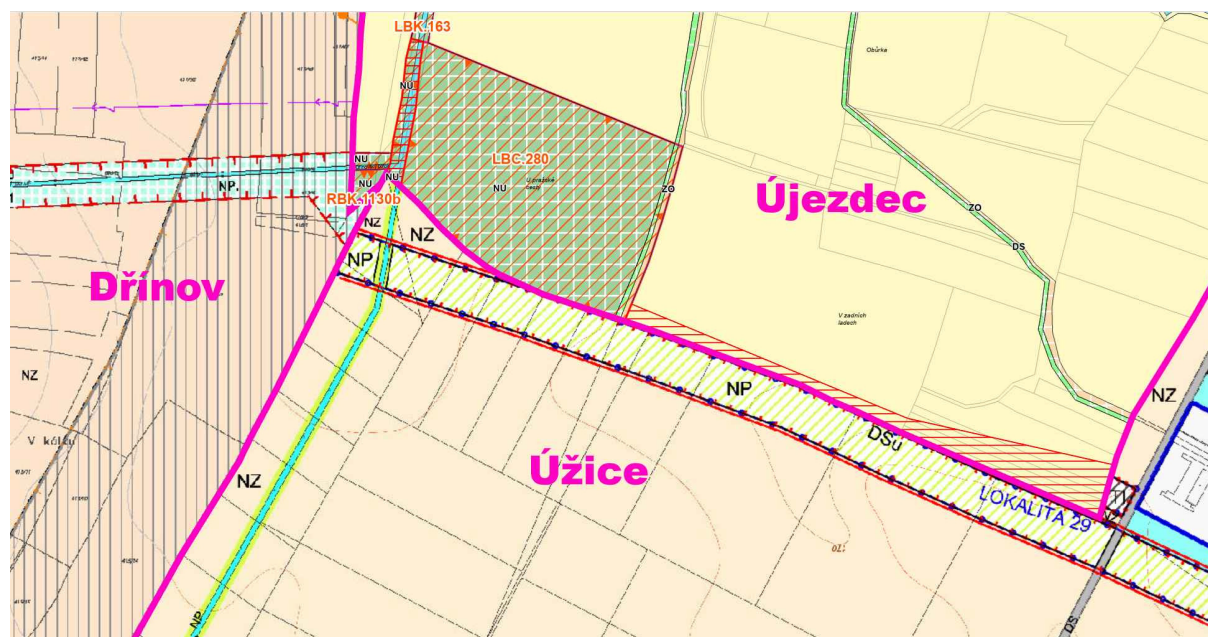
D.4 Plochy a koridory ÚSES

ZÚR SK v řešeném území vymezují následující prvky ÚSES:

RBK 1130 b

RBK 1130 b je dle ZÚR SK veden po jižní hranici správního území obce. V rozpracovanosti změny č.1 došlo k prověření a porovnání obsahu a návazností tohoto RBK v ÚP Újezdec a sousedních ÚP Dřínov a ÚP Úžice. V ÚP Újezdec je RBK veden v jihozápadní části a navazuje na RBK vymezený v ÚP Dřínov. Pro zajištění kompletní návaznosti došlo k mírnému rozšíření RBK ve změně č.1 severním směrem o část nad stávající vodotečí. Tím je zajištěna kompletní návaznost na ÚP Dřínov. V ÚP Úžice je RBK veden po severním okraji správního území v šíři 40m, což odpovídá požadavku ZÚR SK. V ÚP Újezdec je tam změnou č.1 RBK vypuštěn, neboť je min. požadovaná šíře splněna na území sousední obce. Vymezení RBK v ÚP Újezdec je navíc ne zcela vhodné, kdy na jihovýchodním okraji končí ve vymezené ploše technické infrastruktury na území Úžic. Úplnou návaznost RBK 1130 b v ÚP Dřínov a ÚP Úžice je nutné zajistit při vzájemné koordinaci těchto obcí (jedná se o návaznost na severozápadním okraji Úžic).

Výše uvedenou úpravou zůstane zachována koordinace ve vymezení ÚSES, což je patrné i z obrázku č.1 níže.



Obr. 1 – koordinace vymezení RBK 1130 b v ÚP Újezdec, Dřínov a Úžice

E. Upřesnění územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje**E.1 Přírodní hodnoty území kraje**

(197) Přírodními hodnotami území kraje se rozumí:

i) skladebné části ÚSES

RBK 1130 b – viz vyhodnocení předchozí kapitoly

l) nejkvalitnější zemědělské půdy v klimaticky příznivých regionech (Polabí, dolní Povltaví)

Změna č.1 respektuje tuto prioritu. Nové zastavitelné plochy jsou navazovány v přímé návaznosti na zastavěné území. S ohledem na polohu obce a se zohledněním velmi kvalitních půd ležících v návaznosti na zastavěné území Újezdce se nelze vyhnout zásahu do kvalitních půd.

(198) ZÚR stanovují tyto zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území:

a) respektovat ochranu výše uvedených přírodních hodnot;

Výše uvedené hodnoty jsou změnou č.1 respektovány.

b) chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami zejména:

- minimalizaci záborů nejkvalitnější zemědělské půdy v závislosti na konkrétních územních podmínkách území

Změna č.1 respektuje tuto prioritu. Navrhované zábory kvalitních půd jsou vymezeny pouze v nezbytném rozsahu a převážně ve veřejném zájmu.

F. Stanovení cílových kvalit krajin, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

Převážná část řešeného území spadá na základě ZÚR SK do krajinného typu N03 – krajina výrazně polyfunkční. Pouze západní okraj řešeného území leží v krajinném typu P04 – krajina přírodní.

F.4 Krajina s komparativní výhodou pro zemědělskou produkci (O – polní)

(214) ZÚR vymezují krajiny s komparativní výhodou pro zemědělskou produkci v částech území kraje s těmito cílovými kvalitami:

a) zachování komparativních výhod pro zemědělské hospodaření, zejména preferencí ochrany zemědělského půdního fondu a vytvářením podmínek pro realizaci protierozních opatření;

b) vytvářet podmínky pro specifické zemědělské funkce

c) obnovit a funkčně posílit prvky nelesní rozptýlené zeleně jako struktur prostorového členění krajiny zejména s funkcí skladebné části ÚSES a protierozní ochrany;

d) posilovat vizuální a funkční význam vodních toků společně s ochranou nebo obnovou přirozených odtokových poměrů v údolních nivách;

e) zachovat izolované porosty dřevin na plochách orné půdy;

f) následné využití ploch po ukončené těžbě šterkopísku v polních krajinách přednostně orientovat na posílení ekostabilizačních funkcí krajiny;

g) vytvářet podmínky pro zvýšení prostupnosti území pro pěší a nemotorovou dopravu;

h) vytvářet územní podmínky pro ochranu a pro prostorové a funkční posilování prvků lesní a nelesní krajinné zeleně“.

Změna č.1 je zpracována v souladu s výše uvedenými kvalitami.

G. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření

ZÚR SK v řešeném území vymezují následující veřejně prospěšné stavby:

P02 VTL plynovod Veltrusy – Obříství

RK 1130b Chlumín - Dřínovský háj

Změnou č.1 se navrhuje VPS s možností vyvlastnění pro plynovod P02 – Veltrusy – Obříství v souladu se ZÚR SK.

Změnou č.1 se upravuje a upřesňuje vymezení VPS pro RBK 1130 b v souladu s provedenou úpravou vymezení RBK na území obce Újezdec – viz předchozí kapitoly vyhodnocení souladu ZÚR týkající se návazností RBK 1130 b na území sousedních obcí.

H. Požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v ÚPD obcí

ZÚR SK v řešeném území stanovují Požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí k následujícím záměrům:

- P02 - koridor je změnou č.1 zapracován na podkladu dat ZÚR SK, čímž je zajištěna v max. možné míře koordinace na území sousedních obcí
- RK 1130b - koordinace RBK 1130 b ve změně č.1 - viz předchozí kapitoly vyhodnocení souladu ZÚR týkající se návazností RBK 1130 b na území sousedních obcí.

Závěr – výsledek přezkoumání souladu návrhu s ÚPD vydanou krajem

Změna č.1 je v souladu s nadřazenou ÚPD; respektuje a řeší všechny úkoly vyplývající pro území řešené změnou č.1 ze ZÚR SK.

Změna č.1 zároveň respektuje limity v území, které jsou obsažené v koordinačním výkrese ZÚR SK. Limity v území jsou ve změně č.1 zakresleny na podkladu aktuálních dat ÚAP ORP Kralupy nad Vltavou a budou zároveň součástí úplného znění územního plánu po změně č.1.

Změna č.1

řádně a dostatečným způsobem prokázala soulad s nadřazenou dokumentací, zajistila ochranu všech jevů limitů v území vyplývajících z této dokumentace a prokázala koordinaci s nadřazenou dokumentací.

c. Vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území provedené dle § 53 odst. 4, písmene b) stavebního zákona

Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

§18 odst. 1 stavebního zákona - Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Změnou č.1 nebude dotčen udržitelný rozvoj řešeného území. S ohledem na charakter změny, která řeší uvedení územního plánu do souladu se zákonem č.183/2006Sb., v platném znění, se ZÚR SK a navrhuje zastavitelné plochy v přímé návaznosti na zastavěné území, nebude negativně ovlivněno zabezpečení trvalého souladu všech hodnot území – přírodních, civilizačních a kulturních. Tím bude i nadále naplňován princip udržitelného rozvoje.

§18 odst. 2 stavebního zákona - Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Vliv změny č.1 územního plánu na vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel je s ohledem na charakter a předmět řešení změny zanedbatelný.

§18 odst. 3 stavebního zákona - Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Změna č.1 územního plánu byla zpracována v souladu s požadavky uvedenými v obsahu změny č.1. V návrhu změny č.1 územního plánu byly tyto požadavky respektovány a byly zohledněny veřejné i soukromé zájmy v území dotčeném změnou č.1.

§18 odst. 4 stavebního zákona - Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje

ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Změnou č.1 nebudou dotčeny stávající hodnoty území obce. S ohledem na charakter změny, která řeší uvedení územního plánu do souladu se zákonem č.183/2006Sb., v platném znění, se ZÚR SK a navrhuje zastavitelné plochy v přímé návaznosti na zastavěné území, dochází pouze k minimálnímu zásahu zejména do půd vyšší třídy ochrany ZPF. Úpravou ve vymezení ÚSES je naopak změnou č.1 zajištěna a posílena ochrana přírody a krajiny a dále i vzájemná koordinace vymezení a návazností jednotlivých prvků ÚSES.

Změna č.1 respektuje trasy a ochranná pásma technického vybavení, která se v území řešeném změnou č.1 vyskytují.

§18 odst. 5 stavebního zákona - V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevyklučuje.

Podmínky využití území stanovené územním plánem byly změnou č.1 prověřeny a upřesněny v souladu s aktuálním zněním zákona č.183/2006Sb.. Změnou č.1 je i nadále zohledněna stávající urbanistická struktura sídla a charakter a využití nezastavěného území.

§18 odst. 6 stavebního zákona - Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

Podmínky umístování dopravní a technické infrastruktury jsou v územním plánu obsaženy. Změnou č.1 jsou upraveny podmínky využití území v souladu se zákonem č.183/2006Sb., v platném znění se zohledněním aktuálních limitů v území.

Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování

§19 odst. 1 stavebního zákona Úkolem územního plánování je zejména:

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

Změnou č.1 byly zohledněny hodnoty řešeného území, které nejsou dotčeny. Jako podklad pro změnu č.1 územního plánu byly použity zejména Územně analytické podklady ORP Kralupy nad Vltavou dostupné projektové dokumentace, podklady z pracovní verze komplexních pozemkových úprav, územní studie poskytnuté obcí a dále vlastní průzkum projektanta změny č.1 územního plánu.

Změnou č.1 došlo k aktualizaci stavu území. Byla aktualizována hranice zastavěného území a zpřesněno využití některých ploch dle aktuálního stavu v území, na podkladu aktuální digitální katastrální mapy.

b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,

Koncepce rozvoje řešeného území se změnou č.1 nemění a zůstává v platnosti dle platného územního plánu. Koncepce navržená územním plánem je v souladu s polohou obce mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,

Změna č.1 byla zpracována a byli koordinovány veřejné a soukromé zájmy se zohledněním hodnot řešeného území.

d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,

Změnou č.1 nedojde k ovlivnění stávajících urbanistických struktur sídla v řešeném území.

e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,

Změna č.1 prověřila a v případě potřeby aktualizovala podmínky využití všech ploch s rozdílným způsobem využití stanovených územním plánem.

f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),

Etapizace ploch není územním plánem ani změnou č.1 navržena.

g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,

S ohledem na charakter změny č.1 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu.

h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,

S ohledem na charakter změny č.1 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu.

i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,

Žádné nové podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení nejsou v dokumentaci změny č.1 navrhovány a zůstávají v platnosti dle platného územního plánu.

j) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle politik, strategií a koncepcí veřejné správy v oblasti energetiky a klimatu.

Vymezení konkrétních ploch pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů nebylo účelné. Proto nejsou předmětem řešení změny č.1.

k) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

Plochy řešené změnou č.1 jsou navrhovány tak, aby byly minimalizovány nároky na veřejné zdroje.

l) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

S ohledem na charakter změny č.1 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu.

m určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,

V řešeném území nebylo nutné řešit asanační ani rekultivační zásahy do území.

n) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů, před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,

Změna č.1 respektuje stávající limity v území, které vytváří předpoklady pro ochranu jednotlivých prvků území, dle zvláštních právních předpisů. Graficky vyjádřitelné prvky jsou převážně jako limity v území zakresleny v koordinačním výkrese.

o) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

S ohledem na charakter změny č.1 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu.

p) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Při zpracování změny č.1 územního plánu byly zohledněny aktuální poznatky z výše uvedených oborů, které byly aplikovány zejména při prověření a úpravě podmínek pro využití ploch s rozdílným využitím.

§19 odst. 2 stavebního zákona - Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí s náležitostí stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

V textové části odůvodnění změny č.1 územního plánu je zpracováno podrobné vyhodnocení souladu územního plánu s PÚR ČR a ZÚR ÚK.

Změna č.1 územního plánu je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

d. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů provedené dle § 53 odst. 4, písmene c) stavebního zákona

Změna č.1 územního plánu naplňuje priority územního plánování, kdy vychází zejména z charakteru řešeného území a z jeho kontextu, respektuje povahu obce a chrání a rozvíjí hodnoty zástavby a akceptovatelným způsobem zachovává a chrání přírodní prostředí.

Změna č.1 obsahuje změnu vymezení zastavěného území, protože se při pracích na návrhu změny prokázalo, že v území od doby vydání územního plánu došlo ke změnám. Tato úprava souvisí zejména s nově realizovanou zástavbou a dále s novou digitální katastrální mapou v celém správním území obce.

Při pořízení změny územního plánu se ve „výrokové části“ vyznačila hranice zastavěného území s vyznačením provedených změn.

Změna č.1 územního plánu včetně tohoto odůvodnění je zpracována v souladu s platným stavebním zákonem a jeho příslušnými prováděcími vyhláškami:

- byla zpracována projektantem – autorizovaným architektem, splňujícím požadavky stavebního zákona i zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů;
- územní plán i jeho změna č.1 jsou zpracovány v odpovídajícím obsahu a rozsahu v členění na výrokovou část a odůvodnění. Grafická část změny č.1 je zpracována převážně v měřítku 1 : 5 000;
- změna č.1 je zpracována tak, aby bylo jednoznačně určeno, co se změnou č.1 mění a bylo možné ji vydat v rozsahu měněných částí územního plánu;
- podkladem pro zpracování změny č.1 byl obsah změny schválený zastupitelstvem obce viz kapitola a., kde je uveden celý postup pořízení změny č.1;
- zpracovaná změna č.1 vychází z územně analytických podkladů zpracovaných pro ORP Kralupy nad Vltavou, aktualizovaných v roce 2020;
- dokumentace neobsahuje variantní řešení, protože nebyl tento požadavek vznesen;
- ze stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody uplatněného k obsahu změny nevyplýval požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí;
- změnou č.1 se dále upravuje kompletní obsah územního plánu do souladu se Standardem vybraných částí územního plánu se zohledněním novely vyhlášek 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb.

Na základě výše uvedeného textu konstatujeme, že změna č.1 byla zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění s možností využití doplnění podmínek uvedených v opatření obecné povahy vydané k územnímu plánu a v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

e. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů - soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů provedené dle § 53 odst. 4, písmene d) stavebního zákona

Změna č.1 územního plánu je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů, zejména:

- zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
- zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF
- zák. č. 289/1995 Sb., o lesích
- zák. č. 254/2001 Sb., o vodách
- zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí
- zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší
- zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči
- zák. č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví
- zák. č. 44/1988 Sb., horní zákon
- zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích
- zák. č. 239/200 Sb., o integrovaném záchranném systému
- zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně
- zák. č. 458/2000 Sb., energetický zákon
- zák. č. 222/1999 o zajišťování obrany České republiky

Všechny uvedené právní předpisy jsou míněny v platném znění.

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119).

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a září zem vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, INFORMACE O ŘEŠENÍ ROZPORŮ:

Bude doplněno v průběhu projednání.

f. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace a výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí dle § 53 odst. 5, písm. b) stavebního zákona

Zpracování vyhodnocení vlivu změny č.1 územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno. Rovněž byl vyloučen vliv změny č.1 územního plánu na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

Z výše uvedeného vyplývá, že dokumentace "Vyhodnocení vlivů změny č.1 na udržitelný rozvoj území" nebyla zpracována.

g. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 dle § 53 odst. 5, písm. c) stavebního zákona

Zpracování vyhodnocení vlivu změny č.1 na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

h. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly dle §53 odst. 5, písm. d) stavebního zákona

Zpracování vyhodnocení vlivu změny č.1 na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

i. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty dle § 53 odst. 5, písm. e) stavebního zákona

Změna č.1 řeší zejména návrh nových zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území obce a dále uvádí platný územní plán do souladu se stavem v území, se ZÚR SK a se zákonem č.183/2006Sb., v platném znění a se Standardem vybraných částí územního plánu se zohledněním novel vyhlášek č.500/2006Sb. a 501/2006 Sb. souvisejícími prováděcími předpisy.

Změna č.1 je pořizována nad dokumentací územního plánu Újezdec.

i.1 Zdůvodnění úprav dokumentace územního plánu provedených ve změně č.1 vyplývající ze změny stavebního zákona

Územní plán Újezdec byl pořízen a vydán za platnosti původního znění zákona č.183/2006Sb. S ohledem na novelu tohoto právního předpisu se změnou č.1 mění pasáže územního plánu, které jsou s novelizovaným zněním v rozporu. Jedná se o následující úpravy:

- mění se anebo doplňují názvy a příslušné související pasáže jednotlivých kapitol v souladu s platným zněním vyhlášky č.500/2006Sb.
- změnou č.1 se jako "plochy změn v krajině" zakreslují již obsažené návrhy ploch změn v krajině mimo zastavěné území a zastavitelné plochy. Tyto plochy jsou ve změně č.1 označeny písmenem "K" a příslušným pořadovým číslem.
- změnou č.1 byly po dohodě s pořizovatelem a určeným zastupitelem zrušeny návrhy VPS a VPO s možností uplatnění předkupního práva.

V grafické části změny č.1 jsou znázorněny a upraveny změny, které mají vliv na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Plochy, u kterých dochází pouze ke změně názvosloví ploch a kódu jejich označení nejsou v grafické části vyznačeny. V grafické části jsou tedy vyznačeny návrhy změn, které mají územní dopad a jsou hlavní podstatou obsahu změny č.1 územního plánu. Jedná se o vyznačení ploch, u kterých dochází ke změně ve využití ploch.

Úpravy názvů jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití:

Změnou č.1 se upravují názvy ploch s rozdílným způsobem využití, které vychází z výše uvedených novel vyhlášek 500/2006Sb. a 501/2006Sb. a standardu vybraných částí územního plánu.

Územní plán	Změna č.1 a úplné znění po změně č.1
Bydlení - plochy pro rodinné domky venkovské	BV - bydlení venkovské
Bydlení - plochy pro rodinné domky městské	BI - bydlení individuální
Občanské vybavení - veřejná infrastruktura	OV - občanské vybavení veřejné
Občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední	OK - občanské vybavení komerční
Občanské vybavení - sportovní a rekreační plochy	OS - občanské vybavení - sport
Veřejná prostranství	PU - veřejná prostranství všeobecná
Smíšené obytné území - komerční	SV - smíšené obytné venkovské
Dopravní infrastruktura - silniční	DS - doprava silniční
Technická infrastruktura	TU - technická infrastruktura všeobecná
-	TO - nakládání s odpady
Výroba a skladování - zemědělská výroba	-
Výroba a skladování - skladování	VS - skladové areály
Zeleň - soukromá a vyhrazená	ZZ - zeleň - zahrady a sady
Zeleň - na veřejných prostranstvích	ZS - zeleň sídelní ostatní
Zeleň - ochranná a izolační	ZO - zeleň ochranná a izolační
Zeleň - doprovodná a rozptýlená	-
Plochy vodní a vodohospodářské	WT - vodní a vodních toků
Plochy zemědělské	AU - zemědělské všeobecné

Územní plán	Změna č.1 a úplné znění po změně č.1
Plochy přírodní	NU - přírodní všeobecné
Plochy smíšené nezastavěného území	MU - smíšené nezastavěného území
Plochy těžby nerostů	GU - těžba nerostů všeobecná

Změnou č.1 se ruší podmínky pro využití „Výroba a skladování - zemědělská výroba“ neboť tato plocha není v platném ÚP v grafické části vymezena. Jediná plocha dříve využívaná k zem. výrobě je na severním okraji obce. Tato plocha je však v ÚP vymezena jako plocha přestavby P.1 (dle značení v ÚP P1) s využitím plochy dle ÚP „Výroba a skladování – skladování“.

Změnou č.1 se dále slučují do jednoho využití plochy vymezené jako „Zezeň - ochranná a izolační“ a „Zezeň - doprovodná a rozptýlená“. Nově jsou veškeré tyto plochy zařazeny dle jednotného standardu mezi plochy „ZO - zezeň ochranná a izolační“.

Z důvodu vymezení nové zastavitelné plochy Z.17 s předpokládaným využitím pro realizaci sběrného dvora je nově vymezena plocha „TO - nakládání s odpady“.

U ploch s rozdílným způsobem využití došlo pouze k jejich formálnímu přejmenování a překódování bez věcné změny v jejich vymezení. Tato změna vyplývá z novel vyhlášek 500/2006 Sb., 501/2006Sb., a Standardu vybraných částí územního plánu. Jedná se o jiný způsob grafického vyjádření a vnitřního uspořádání prostorových dat, které není podstatnou úpravou dokumentace územního plánu.

Úprava označení zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině

Změnou č.1 se upravují čísla označení zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině, které vychází z výše uvedených novel vyhlášek 500/2006Sb. a 501/2006Sb. a standardu vybraných částí územního plánu.

Územní plán	Změna č.1 a úplné znění po změně č.1	Poznámka
Z1	Z.1	
Z2	Z.2	Plocha zmenšena a upraveno vnitřní členění plochy
Z3	Z.3	Upraveno vnitřní členění plochy
Z4	Z.4	
Z5	Z.5	Změna využití z ploch OV na plochy BV
-	Z.6	Plocha navržená změnou č.1
-	Z.7	Plocha navržená změnou č.1
-	Z.8	Plocha navržená změnou č.1
-	Z.9	Plocha navržená změnou č.1
P1	P.1	
P2	P.2	
P3	P.3	
P4	P.4	
P5	P.5	
P6	P.6	
P7	P.7	
P8	-	Plocha zakreslena změnou č.1 jako stav plochy s využitím "ZS"
VU1	K.1	
VU2	K.2	
VU3	K.3	
VU4	K.4	
VU5	K.5	
VU6	K.6	
VU7	K.7	
VU8	K.8	
N1	-	Plocha využita
N2	K.9	
-	K.10	Plocha navržená změnou č.1

Územní plán	Změna č.1 a úplné znění po změně č.1	Poznámka
-	K.11	Plocha navržená změnou č.1
-	K.12	Plocha navržená změnou č.1
-	K.13	Plocha navržená změnou č.1
-	K.14	Plocha navržená změnou č.1
-	K.15	Plocha navržená změnou č.1

Úprava názvu ploch VPS, VPO a asanací:

Změnou č.1 se upravuje grafické zobrazení a písmenné označení ploch VPS, VPO a asanací dle novel vyhlášek 500/2006Sb. a 501/2006Sb. a Standardu.

Územní plán	Změna č.1 a úplné znění po změně č.1	Poznámka
VD1	VD.1	úprava rozsahu vymezení VPS změnou
VD2	VD.2	úprava rozsahu vymezení VPS změnou
VD3	-	VPS zrušena
VD4	-	VPS zrušena
VD5	-	VPS zrušena
VD6	-	VPS zrušena
VD7	VD.7	
VD8	VD.8	
VD9	VD.9	
VT1	-	VPS zrušena
VT2	VT.2	úprava rozsahu vymezení VPS změnou
VT3	VT.3	úprava rozsahu vymezení VPS změnou
VT4	-	VPS zrušena
VT5	-	VPS zrušena
VT6	VT.6	úprava rozsahu vymezení VPS změnou
VT7	-	VPS zrušena
VT8	VT.PO2	změna vymezení VPS v souladu se ZÚR SK
VU1	VU. RBK1130b	úprava rozsahu vymezení VPO změnou
VU2	VU.LBC280	úprava rozsahu vymezení VPO změnou
VU3	VU.LBC284	úprava rozsahu vymezení VPO změnou
VU4	VU.LBK163	úprava rozsahu vymezení VPO změnou
VU5	VU.LBK164	úprava rozsahu vymezení VPO změnou
VU6	VU.LBK149	úprava rozsahu vymezení VPO změnou
VU7	-	VPO zrušena
VA1	-	asanace zrušena

Změnou č.1 se územní plán uvádí do souladu se ZÚR SK (zejména 3. úplná aktualizace). Jedná se o následující úpravy:

- Změnou č.1 došlo k prověření kompletního obsahu územního plánu a jeho souladu se ZÚR SK. Vlastní vyhodnocení souladu se ZÚR SK je uvedeno v samostatné kapitole odůvodnění změny č.1.
- Změnou č.1 byl zpřesněn a doplněn koridor CNZ.PO2 – VTL plynovod Veltrusy – Obříství
- Změnou č.1 bylo upřesněno vymezení regionálního biokoridoru RBK 1130b.

i.2 Zdůvodnění úprav dokumentace územního plánu provedených ve změně č.1 vyplývajících z ÚAP

Na základě porovnání aktuálních ÚAP ORP Kralupy nad Vltavou s obsahem územního plánu, se změnou č.1 upravuje kompletní zákres limitů v území. Tyto aktualizované limity budou následně součástí grafické části úplného znění územního plánu po změně č.1. V grafické části dokumentace je

v koordinačním výkrese zakresleno vždy nové vedení limitů, bez zakreslení zrušení původního vedení.

i.3 Zdůvodnění vymezení hranice zastavěného území

Změnou č.1 byla aktualizována hranice zastavěného území k 8.6.2024 v rozsahu celého správního území obce. Aktualizace byla provedena na podkladu aktuální katastrální mapy a v souladu s metodikou MMR pro vymezení a aktualizaci zastavěného území. Aktualizovaná hranice zastavěného území je zakreslena v grafické části dokumentace. Změnou č.1 bylo prověřeno, že se hranice zastavěného území změnila u původně vymezených zastavitelných ploch Z1 (plocha částečně využití) a Z13 (plocha zastavěna) a dále u stávající zástavby na západním okraji plochy. U těchto ploch bylo vyhodnoceno, že došlo k realizaci hlavní stavby, pro kterou byla plocha vymezena. Dále došlo k využití částí ploch uvnitř zastavěného území Z2, Z3, Z4, Z5, části plochy Z6, Z9 a P2. Jako stávající plocha ZS – zeleň sídelní ostatní byla změnou č.1 zakreslena původně vymezená plocha v jižní části sídla bez číselného označení.

Změnou č.1 bylo dále upraveno stávající využití u několika ploch s rozdílným způsobem využití dle aktuálních hranic pozemků a stavu v území na podkladu aktuální katastrální mapy – viz hlavní výkres. Jedná se o nápravu stavu v území na podkladu aktuální katastrální mapy, oproti původnímu ÚP, který byl zpracován na podkladu rastrové katastrální mapy.

Jelikož se jedná o úpravu v grafické části dokumentace, zpřesňující stávající využití na podkladu aktuální katastrální mapy, nejsou tyto úpravy fakticky popisovány ve výrokové části změny č.1 územního plánu. Tyto úpravy jsou součástí hlavního výkresu a koordinačního výkresu změny č.1 a textové části odůvodnění změny č.1 územního plánu.

i.4 Zdůvodnění návrhu vymezení nových zastavitelných ploch, ploch přestavby a úpravy vymezených ploch v platném ÚP

Nově vymezené plochy navržené na základě schváleného obsahu změny

Z.16	TU - technická infrastruktura všeobecná
zdůvodnění návrhu:	Plocha je navržena na základě schváleného obsahu změny. Plocha je vymezena prioritně pro umístění ČOV řešící likvidaci odpadních vod v obci. Na záměr je zpracována projektová dokumentace, která je v současné době podána na stavební úřad se žádostí o vydání stavebního povolení. U západní části plochy se v budoucnu uvažuje využití pro fotovoltaickou elektrárnu řešící potřeby el. energie obce. Plocha je vymezena na části území, které je v platném ÚP navrženo jako součást LBC 284. Úprava vymezení LBC.284 v souladu s platnou metodikou pro vymezení ÚSES je popsáno v samostatné kapitole odůvodnění. Jihovýchodní část plochy zasahuje do půd s vyšší třídou ochrany ZPF. Jedná se o část plochy, na které je vyprojektována ČOV a kde je již zažádáno o stavební povolení na realizaci ČOV. Zajištění likvidace odpadních vod je veřejným zájmem zvyšující kvalitu životního prostředí, u kterého veřejný zájem převažuje nad zájmem ochrany ZPF.
napojení na DI a TI:	Napojení na dopravní infrastrukturu bude řešeno ze stávající komunikace, ke které plocha přiléhá. Napojení na technickou infrastrukturu bude řešeno ze stávajících řadů.
Z.17	TO - nakládání s odpady, DS - doprava silniční
zdůvodnění návrhu:	Plocha je navržena na základě schváleného obsahu změny. Plocha je vymezena prioritně pro umístění sběrného dvora a bioodpadu. Plocha je vymezena na pozemku ve vlastnictví obce v vhodné poloze za stávající obytnou zástavbou v dobré dopravní dostupnosti z celé obce. Plocha je navržena převážně na půdách s vyšší třídou ochrany ZPF. Zajištění odpovídající technické infrastruktury, v tomto případě sběrného dvora, je veřejným zájmem převažujícím nad zájmem ochrany ZPF.
napojení na DI a TI:	Napojení na dopravní infrastrukturu bude řešeno prodloužením navržené komunikace na východním okraji zastavěného území sídla. Napojení na technickou infrastrukturu bude řešeno ze stávajících nebo nově navržených řadů.

- Z.18** **BV - bydlení venkovské, DS - doprava silniční**
zdůvodnění návrhu: Plocha je navržena na základě schváleného obsahu změny. Plocha je vymezena v proluce mezi stávající zástavbou a zastavitelnou plochou Z.8, u které v současné době probíhá postupná realizace sítě technické infrastruktury a komunikace. Předmětné pozemky jsou v platném ÚP vymezené jako plochy územních rezerv (R3 a R4). Změnou č.1 tak byla vyhodnocena vhodnost převodu ploch z územních rezerv do návrhu zastavitelných ploch.
Plocha fakticky tvoří proluku ve stávající zástavbě, kterou je vhodné využít pro návrh další zástavby určené k bydlení. Na tento záměr má obec zpracovanou územní studii, jejíž výstupy byly promítnuty do návrhu ploch s rozdílným způsobem využití určující vnitřní členění plochy Z.18. Jižní a jihovýchodní část plochy leží na půdách s vyšší třídou ochrany ZPF. Jelikož se však jedná fakticky o proluku ve stávající zástavbě, která by byla velmi obtížně obhospodařovatelná, lze její návrh považovat za odůvodněný ve vztahu k záboru ZPF.
- napojení na DI a TI: Napojení na dopravní infrastrukturu bude řešeno napojením na stávající a navržené trasy komunikací vycházející z aktuálně realizované zástavby a dále ze zpracované územní studie. Napojení na technickou infrastrukturu bude řešeno z nově navržených řadů.
- Z.19** **BV - bydlení venkovské**
zdůvodnění návrhu: Plocha je navržena na základě schváleného obsahu změny. Plocha je vymezena v návaznosti na stávající zástavbu na jihozápadním okraji obce. Předmětné pozemky jsou v platném ÚP vymezené jako plocha územní rezervy (R1). Změnou č.1 tak byla vyhodnocena vhodnost převodu plochy z územních rezerv do návrhu zastavitelných ploch.
Plocha leží na půdách s nižší třídou ochrany ZPF a vhodně doplní stávající urbanistickou strukturu obce.
- napojení na DI a TI: Napojení na dopravní infrastrukturu bude řešeno napojením na stávající komunikaci. Napojení na technickou infrastrukturu bude řešeno z nově navržených řadů.
- Z.20** **BV - bydlení venkovské**
zdůvodnění návrhu: Plocha je navržena na základě schváleného obsahu změny. Plocha je vymezena v návaznosti na stávající zástavbu na západním okraji obce. Předmětné pozemky jsou v platném ÚP vymezené jako plocha územní rezervy (R2). Změnou č.1 tak byla vyhodnocena vhodnost převodu plochy z územních rezerv do návrhu zastavitelných ploch.
Plocha leží na půdách s vyšší třídou ochrany ZPF. S ohledem na rozsah a polohu plochy v území, kde se jiné než kvalitní půdy nenachází, nelze zábor ZPF v této části obce vyloučit.
- napojení na DI a TI: Napojení na dopravní infrastrukturu bude řešeno napojením na stávající komunikaci. Napojení na technickou infrastrukturu bude řešeno z nově navržených řadů.

Nově vymezené plochy a úpravy ploch vyplývající z aktualizace zastavěného území a stavu v území

- Z.6a** **DS - doprava silniční**
zdůvodnění návrhu: Plocha je navržena na základě aktualizace stavu v území, jako dopravní napojení již vymezené zastavitelné plochy Z6, u které došlo k její částečné zástavbě. Plocha leží na půdách s nižší třídou ochrany ZPF. Zajištění dopravního napojení vymezené zastavitelné plochy lze považovat za veřejný zájem.
- Z.7** **BV – bydlení venkovské, DS - doprava silniční, ZS - zeleň sídelní ostatní**
zdůvodnění návrhu: Změnou č.1 se upravuje vnitřní členění plochy na základě vydaných stavebních povolení a zpracované územní studie. Jedná se o narovnání

obsahu ÚP ve vymezení vnitřního členění plochy pro dopravní obsluhu a plochu veřejné zeleně dle výše uvedených dokumentací a povolení.

Nejedná se o nově vymezenou plochu, ale o změnu v jejím vnitřním uspořádání a nedojde tak ani k novému záboru ZPF nad rámec odsouhlasených záborů pro plochu Z.7.

- P.3** **OV - občanské vybavení veřejné**
 zdůvodnění návrhu: Změnou č.1 se upravuje využití plochy dle aktuálního záměru na realizaci spolkového domu v centru obce, což více odpovídá uvažovanému využití, než původně vymezená plocha smíšená obytná.
 Plocha je vymezena na pozemcích ležících mimo ZPF.

Úprava ploch vyplývající z rozpracovaných KPÚ

- P.4** **DS - doprava silniční**
 zdůvodnění návrhu: Změnou č.1 se upravuje rozsah vymezení plochy dopravního napojení uvnitř zastavěného území na podkladu rozpracovaných KPÚ, kdy je zakreslen návrh komunikace dle aktuálního stavu v území v rozsahu realizovaného oplocení. Úpravou rozsahu vymezení komunikace P.4.

- P.5** **DS - doprava silniční**
 zdůvodnění návrhu: Plocha je vymezena jako rozšíření stávající komunikace vedoucí severním směrem. V jižní části bude umožněno díky rozšíření otáčení vozidel.

- Z.11a** **SV - smíšené obytné venkovské**
 zdůvodnění návrhu: Plocha vznikla díky úpravě vymezení plochy P.4 v severní části Újezdce mezi vymezenou plochu Z.11, a upravenou trasou komunikace. Plocha tak rozšiřuje vymezenou plochu Z.11 obsaženou v ÚP.

i.5 Zdůvodnění úprav koncepce technické infrastruktury

Zásobování vodou

Změnou č.1 se aktualizuje zakres stávajících vodovodních řadů dle ÚAP ORP Kralupy nad Vltavou.

Z důvodu této aktualizace, kdy se liší zakres stávajících řadů od obsahu ÚP došlo i k přepracování návrhů napojení zastavitelných ploch dle stavu v území na podkladu aktuální katastrální mapy. Nově navržené řady jsou zároveň vymezené jako VPS s možností uplatnění vyvlastnění.

Z důvodu přehlednosti nejsou ve výkresové dokumentaci změny zakresleny původní návrhy, které se změnou č.1 ruší.

Odkanalizování

Změnou č.1 se navrhuje nová plocha pro ČOV na jihovýchodním okraji Újezdce. Zároveň jsou navrženy i kanalizační řady vycházející z aktuální projektové dokumentace na odkanalizování obce doplněné o řady k nově vymezeným plochám.

Zásobování plynem

Po dohodě s obcí se změnou č.1 se ruší návrh plynifikace obce. Důvodem je nereálnost a ekonomická náročnost akce, která je ztížena navíc aktuální situací v oblasti zásobování plynem danou geopolitickou situací v Evropě.

Z důvodu přehlednosti nejsou ve výkresové dokumentaci změny zakresleny původní návrhy, které se změnou č.1 ruší. Zároveň došlo i ke zrušení odpovídajících VPS.

Změnou č.1 se zpřesňuje vymezení koridoru CNZ.P02 ze ZÚR SK pro realizaci VTL plynovodu Veltrusy – Obříství. Koridor je vymezen jako koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití a jsou pro něj stanoveny odpovídající podmínky pro jeho využití. Koridor je zároveň vymezen jako VPS s možností vyvlastnění.

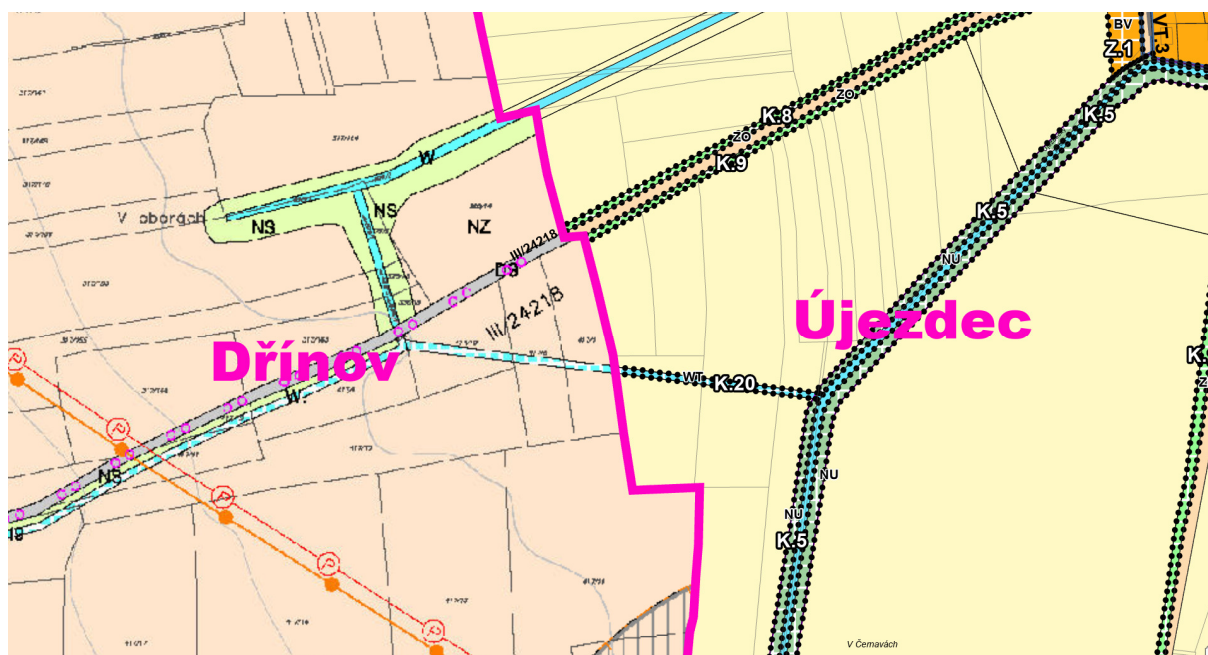
i.6 Zdůvodnění úprav koncepce uspořádání krajiny

Změnou č.1 se zakresluje a aktualizuje využití pozemků ležících mimo zastavěné území dle aktuálního stavu v území na podkladu aktuální katastrální mapy. Změna zachovává návrhy cestní sítě v krajině obsažené v ÚP, u kterých se pouze doplňuje jejich číselné označení a zařazují se mezi zastavitelné plochy. Nejedná se tedy o nové návrhy ploch s rozdílným způsobem využití.

Změna č.1 dále zachovává návrhy pásů zeleně podél komunikací ve volné krajině, u kterých se pouze doplňuje jejich číselné označení a zařazují se mezi plochy změn v krajině. Nejedná se tedy o nové návrhy ploch s rozdílným způsobem využití.

Změnou č.1 se po dohodě s určeným zastupitelem a pořizovatelem a se zohledněním rozpracovaných KPÚ ruší návrhy ploch zeleně podél vodotečí, které se nahrazují návrhem liniové zeleně (bez plošného vymezení), u které se předpokládá alespoň její jednostranná realizace.

Změnou č.1 se navrhuje plocha změn v krajině K.20 s využitím ploch WT. Plocha je navržena z důvodu zajištění návaznosti na území sousední obce Dřínov, kde je vymezena plocha stejného využití – viz obr. č.2



Obr. 2 – návaznost plochy Z.20 na území obce Dřínov

ÚSES

Změnou č.1 došlo k prověření a upřesnění vymezení ÚSES v celém správním území obce se zohledněním aktuální metodiky pro vymezování ÚSES a navazujících ÚP sousedních obcí.

Regionální územní systém ekologické stability

Zobrazení návazností a úprav RBK.1130b viz obr.1. a odůvodnění změny v kap. vyhodnocení souladu se ZÚR SK.

Lokální ÚSES

biocentrum LBC.280 „V Černavách“

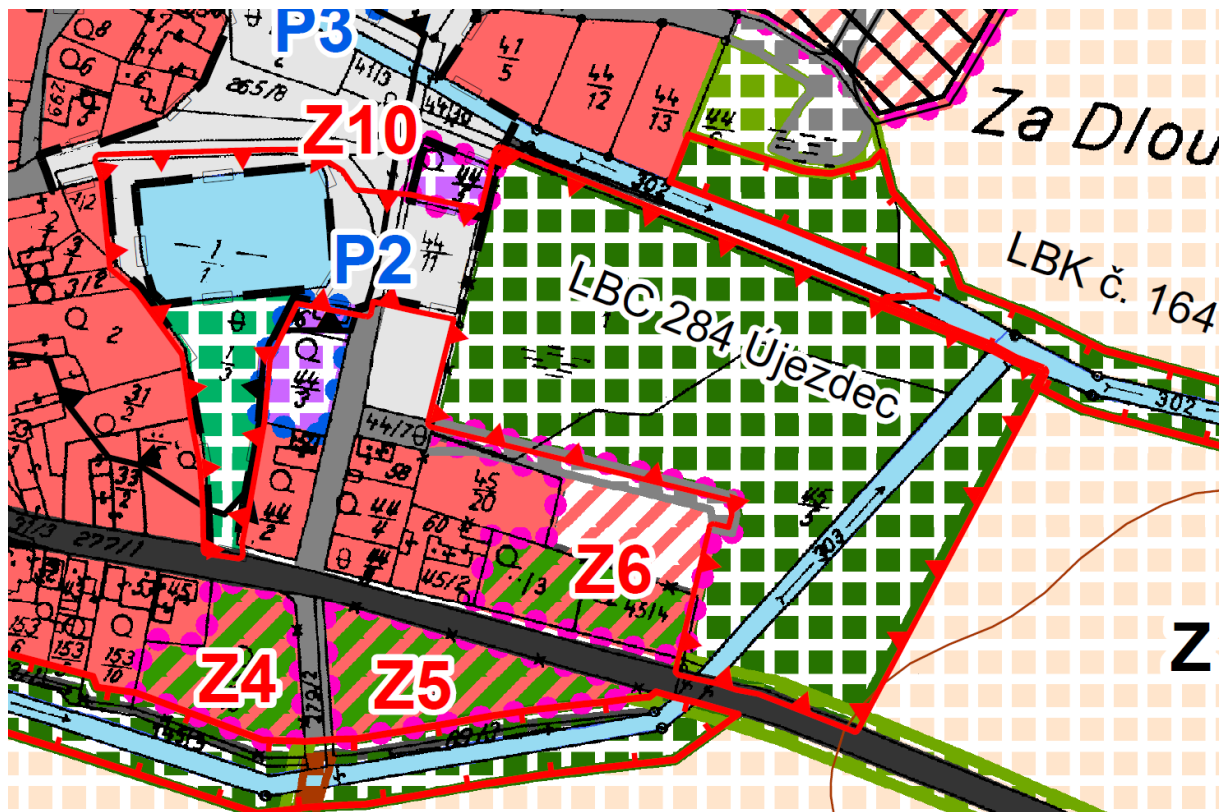
Biocentrum je v řešeném území obsažené a změnou č.1 se pouze upravuje jeho vymezení ve vztahu k napojení LBK.163 (původně vymezená část LBK.163 v trase vodoteče je po změně č.1 součástí LBC.280.

biocentrum LBC.284 „Újezdec“

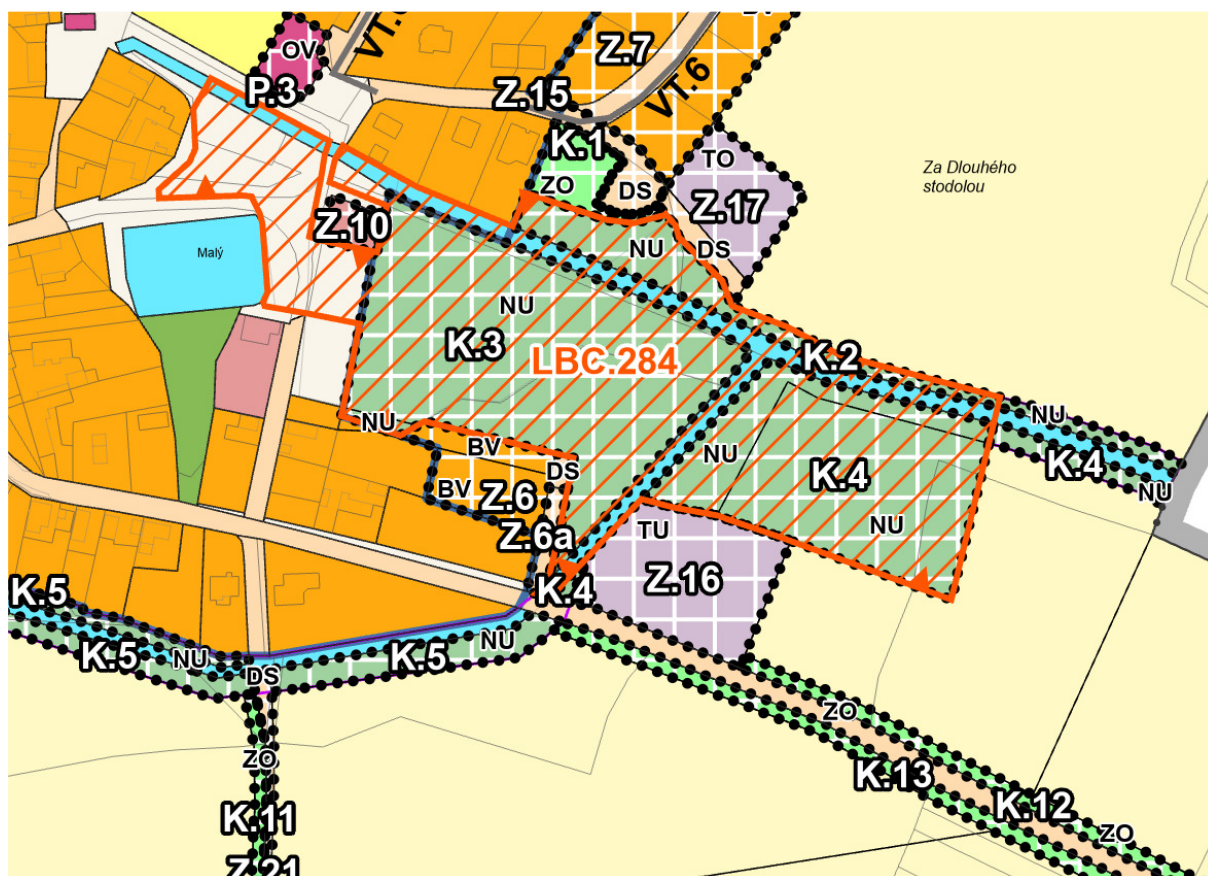
Změnou č.1 se upravuje a upřesňuje jeho vymezení tak, aby v max. možné míře kopírovalo vymezení EVL/PP Slaná louka u Újezdce. Zároveň změnou dochází k úpravě jeho rozsahu tak, aby splňovalo min. požadovanou výměru 3ha, což v platném ÚP nesplňuje a aby byla zároveň umožněna realizace ČOV – plocha Z.16.

Porovnání rozsah vymezení LBC.284 v platném ÚP a po změně č.1 viz obr. č.3 a č.4.

Provedené úpravy vypouštěných částí a doplňovaných částí LBC jsou pak zakresleny v hlavním výkrese.



Obr. 3 – vymezení LBC 284 dle platného ÚP Újezdec



Obr. 4 – upravené vymezení LBC.284 dle návrhu změny č.1

v severní části řešeného území větev LBK.149 „Na píscích“

Změnou č.1 se upravuje vymezení LBK tak, aby v max. možné míře využívalo stávající remízek a aby byla zároveň zachována návaznost na ÚP Dřínov a Zálezlice se zohledněním nového generelu ÚSES pro ORP Neratovicka.

i.7 Zdůvodnění úpravy podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití

V souladu se schváleným zadáním se změnou č.1 upřesňují podmínky u všech ploch s rozdílným způsobem využití.

Jedná se zejména o úpravu podmínek prostorového uspořádání a zastavitelnosti staveních pozemků, včetně max. přípustné výšky zástavby.

Tyto úpravy jsou navrženy z důvodu ochrany stávající struktury zástavby s cílem zajistit návaznost nově realizovaných staveb na stávající urbanistickou strukturu v řešeném území.

Změnou č.1 se dále upravují podmínky prostorového uspořádání pro umístování staveb dle §18 odst. 5 stavebního zákona. Vylučuje se umístování staveb pro obnovitelné zdroje elektrické energie a to ve veřejném zájmu, kdy zejména zájmy na ochraně přírody a krajiny převažují nad zájmem realizace těchto staveb a zařízení.

i.8 Zdůvodnění úprav veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Změnou č.1 se po dohodě s pořizovatelem a určeným zastupitelem ruší kompletní vymezení VPS a VPO s možností uplatnění předkupního práva.

Ruší se realizované části VPS a dále návrhy cyklotras, které nemají návaznost na území sousedních obcí.

Dále se změnou č.1 ruší kompletní návrh VPS pro plynofikaci obce (viz. předchozí kapitoly odůvodnění).

U ostatních VPO dochází k aktualizaci jejich rozsahu a vymezení dle stavu v území na podkladu aktuální katastrální mapy.

Změnou č.1 se dále slučuje vymezení VPS VT.2 s původně vymezenou VPS VT1 pro trafostanici, neboť jednotný standard, v kterém musí být změna č.1 zpracována neumožňuje návrh bodové VPS.

Z důvodu zajištění možnosti realizace záměru ze ZÚR SK je změnou č.1 navržena VPS VT.P02 pro záměr VTL Veltrusy – Obříství v rozsahu vymezeného koridoru.

Změnou č.1 se dále aktualizuje rozsah vymezení VPO pro prvky ÚSES dle úprav navržených ve změně č.1 viz předchozí kapitola odůvodnění úprav ÚSES.

Změnou č.1 se ruší návrh asanace VA1 – objekt pořádní nádrže, neboť k této asanaci již došlo.

i.9 Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Změnou č.1 se na základě schváleného obsahu změny převádí původně navržené plochy územních rezerv R1, R2, R3 a R4 do zastavitelných ploch Z.18, Z.19 a Z.20.

Původně vymezené plochy územních rezerv se změnou č.1 ruší.

i.10 Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Změnou č.1 se po dohodě s pořizovatelem a určeným zastupitelem ruší podmínka pro prověření územní studie pro plochy původně vymezených územních rezerv R3 a R4, neboť tato studie byla zpracována a její výstupy jsou zpracované změnou č.1 do ÚP (rozsah vymezení ploch DS a vnitřní členění plochy).

Změnou č.1 se aktualizuje rozsah vymezení podmínky územní studie pro plochy Z.19 (U.1) a Z.20 (U.2). Jedná se o nově vymezené plochy u kterých je vhodné jejich využití blíže prověřit.

j. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch zpracované dle § 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona

Od doby vydání územního plánu došlo k zastavění vymezených zastavitelných ploch pro bydlení na jižním okraji sídla (Z2, Z3, Z4, Z5 a části plochy Z6) a dále plochy přestavby P2. U vymezené zastavitelné plochy Z.7 probíhá v současné době výstavba technické infrastruktury a komunikace.

S ohledem na výše uvedené je záměrem obce vymežit další nové zastavitelné plochy pro umožnění rozvoje obce i v budoucnu, což je podpořeno záměrem na novou ČOV, na kterou je podána žádost o stavební povolení. Rozvoj ploch bydlení je změnou č.1 vymezen výhradně na plochách, které byly v platném ÚP vymezené jako plochy územních rezerv s předpokládaným využitím pro bydlení. Toto využití bylo s ohledem na již realizovanou zástavbu a vyčerpání zastavitelných ploch pro bydlení prověřeno jako vhodné a potřebné.

S ohledem na výše uvedené lze považovat návrh nových ploch, které umožní realizaci nových rodinných domů za odůvodněné.

k. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Změna č.1 byla koordinována z hlediska širších vztahů při úpravě vymezení ÚSES a návrhu koridoru CNZ.P02 pro VTL plynovod (viz samostatné kapitoly odůvodnění v předchozích kapitolách).

l. Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Návrh změny č.1 územního plánu je zpracován na základě schváleného obsahu změny č.1.

Návrh změny č.1 respektuje požadavky vyplývající z PÚR ČR a ZÚR ÚK, včetně podrobného vyhodnocení souladu s těmito dokumentacemi.

V návrhu změny č.1 byly zohledněny a aktualizovány limity využití území vycházející z ÚAP OPR Kralupy nad Vltavou.

V návrhu změny č.1 byl prověřen návrh nových zastavitelných ploch v plochách původně vymezených územních rezerv R1, R2, R3 a R4.

Změnou č.1 byl prověřen záměr na realizaci ČOV a fotovoltaické elektrárny – plocha Z.16.

Změnou č.1 byl prověřen záměr na realizaci sběrného dvora – plocha Z.17.

Změnou č.1 byly kompletně prověřeny a upraveny podmínky ploch s rozdílným způsobem využití, dle požadavků platného znění stavebního zákona, hodnot a stavu území.

Změna č.1 byla řešena v jedné variantě.

Členění a obsah textové a grafické části změny č.1 je zpracováno v souladu se zákonem č.183/2006Sb. v platném znění, vyhláškou č.500/2006 Sb., v platném znění, schváleným zadáním územního plánu, metodikami MMR ČR a Standardem.

Změna č.1 byla v rozpracovanosti konzultována s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

Zadání změny č.1 územního plánu bylo splněno.

m. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změna č.1 nestanovuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR SK.

n. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

n.1 Zemědělský půdní fond

Změna č.1 navrhuje plochy změn v krajině a zastavitelné plochy Z.6a, Z.16, Z.17, Z.18, Z.19, Z.20, K.20 a úpravu vnitřního členění plochy Z.7 na pozemcích vedených jako zemědělská půda.

Plochy P.4, P.5 a Z.11a jsou vymezeny na pozemcích mimo ZPF.

Plochy změn v krajině související s vymezení prvků ÚSES K.4 a K.21 nejsou ve změně č.1 bilancované, neboť k faktickému záboru ZPF nedojde, ale dojde pouze k úpravě hospodaření na předmětných pozemcích.

Konkrétní zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch, včetně zdůvodnění veřejného zájmu je uvedeno v kapitolách i.4 a i.6 odůvodnění změny.

Vyhodnocení záboru ZPF je zpracováno v souladu s vyhláškou č.271/2019 Sb., Vyhláška o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Změna č.1 navrhuje nové odnětí ZPF v rozsahu 5,22 ha. Zábory ZPF jsou tvořeny z 1,10% půdami s I. třídou ochrany, z 75,00% půdami s II. třídou ochrany a z 23,90% půdami se III. třídou ochrany. Půdy s IV a V.. třídou ochrany nejsou změnou č.1 dotčené.

Zábory ZPF jsou vyznačeny v grafické části.

V následující tabulce jsou rozděleny zábory ZPF dle čísla (označení) lokality a plánovaného využití ploch.

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle třídy ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z.7	BV	0,0265		0,0265						0,0223		
Z.18	BV	0,6444		0,6444								
Z.19	BV	0,7943		0,0214	0,7729					0,6006		
Z.20	BV	0,6490		0,6490						0,1930		
Σ	BV	2,1142	0,0000	1,3413	0,7729	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,8159	0,0000	0,0000
Z.16	TU	0,4159	0,0576		0,3583							
Σ	TU	0,4159	0,0576	0,0000	0,3583	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Z.17	TO	0,2042		0,2042						0,2042		
Σ	TO	0,2042	0,0000	0,2042	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,2042	0,0000	0,0000
Z.6a	DS	0,0346		0,0002	0,0344					0,0107		
Z.17	DS	0,0428		0,0428								
Z.18	DS	2,1800		2,1800								
Z.7	DS	0,0281		0,0281						0,0224		
Σ	DS	2,2855	0,0000	2,2511	0,0344	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0331	0,0000	0,0000
Z.7	ZS	0,1231		0,1231						0,0846		
Σ	ZS	0,1231	0,0000	0,1231	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0846	0,0000	0,0000
K.20	WT	0,0835			0,0835					0,0735		
Σ	WT	0,0835	0,0000	0,0000	0,0835	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0735	0,0000	0,0000
ΣΣ		5,2264	0,0576	3,9197	1,2491	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	1,2113	0,0000	0,0000

Tab. 1 – Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

n.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Změnou č.1 nedojde k záboru ploch PUPFL.

o. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Bude doplněno v průběhu pořízení změny č.1.

p. Vyhodnocení připomínek

Bude doplněno v průběhu pořízení změny č.1.

q. Text územního plánu s vyznačením změn

POZNÁMKA: V následujícím textu jsou vyznačeny změny v textové části územního plánu, které se změnou č.1 upravují. **Červeně zvýrazněný text** se změnou č.1 doplňuje, **modře zvýrazněný a přeškrtnutý text** se změnou č.1 ruší.

Změnou č.1 se mění číslování a obsah názvů kapitola v souladu s požadavky vyhlášky č.500/2006Sb. a dále se přesunuje obsah kapitol textu výrokové části ÚP Újezdec následujícím způsobem:

Označení a název kapitoly v ÚP	Změna označení a názvu kapitoly změnou č.1
1 Vymezení zastavěného území	a. Vymezení zastavěného území
2 Koncepce rozvoje území obce, jeho hodnot	b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot
3 Urbanistická koncepce	c. Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
7 Koncepce veřejné infrastruktury	d. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití
8 Koncepce uspořádání krajiny, ÚSES	e. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci a dobývání ložisek nerostných surovin
9 Plochy s rozdílným způsobem využití	f. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popř. stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)
10 Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření pro které lze práva	g. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření

k pozemkům a stavbám vyvlastnit	k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
11 Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření pro které lze uplatnit předkupní právo	h. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona
-	i. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona
4 Vymezení ploch územních rezerv	j. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření
5 Vymezení ploch pro vypracování územní studie	k. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti
12 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů
6 Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené řízení	- (kapitola se změnou č.1 ruší)

a. Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území je vymezena územním plánem k datu ~~03.2008.6.2024~~ [dle požadavků §58 zákona č.183/2006 Sb.](#) - viz zákres ve výkresech:

- č.1. [Základní členění území obce Újezdec \(M 1 : 10.000\)](#) [Výkres základního členění území-a,](#)
- č.2. Hlavní výkres [UP obce Újezdec \(1 : 5 000\)](#)
- [a ve výkresech č.3 a č.4.](#)

Řešeným územím je administrativní - správní území obce Újezdec o rozloze 237 ha, které je zároveň katastrálním územím stejného názvu (k.ú. Újezdec [u Mělníka](#)).

b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot

Základem navržené rozvojové koncepce je rozvoj funkcí a to zejména bydlení v souladu s tím i související obslužné sféry. Rozvoj území obce je vymezen s využitím společenského a hospodářského potenciálu formou komplexního řešení účelného využití a prostorového uspořádání území tak, aby se územní plán stal prostředkem a jedním krokem obce k:

- a) dalšímu rozvoji trvalého bydlení,
- b) zkvalitňování standardu bydlení,
- c) podpoře a obnově přírodních hodnot a funkcí,
- d) zvyšování standardu vybavenosti sídla a
- e) podpoře rekreačního využívání krajiny

Ve veřejném zájmu jsou chráněny stávající přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území; [dokumentované v textové části Odůvodnění územního plánu.](#)

Území obce Újezdec se dotýká řada omezení z hlediska ochrany přírody (Regionální ÚSES a Natura - EVL Slaná Louka (PP) a z probíhající hornické činnosti v území (dobývací prostor

3003101102, výhradní ložisko a chráněné ložiskové území 310101). Urbanistická koncepce rozvoje vlastního sídla a využívání krajiny je navržena tak, že tyto limity zohledňuje.

~~Plochy kulturní krajiny (mimo zastavitelné plochy sídel) jsou v územním plánu Újezdec členěny do krajinných ploch, kdy pro každou z nich jsou mimo hlavní funkci definovány další možnosti, ale i omezení.~~

Územní plán Újezdec vychází z velmi optimistické varianty oživení celého prostoru - růstové demografické prognózy ~~tj. z cílové velikosti 150–160 trvale bydlících obyvatel do roku 2015~~. Ta předpokládá takový rozsah nové výstavby, který respektuje potřeby rozvolnění soužití, náhradu za odpad bytového fondu, reálný zájem nově příchozích a záměry obce. Při volbě koncepce ~~vycházející s optimistické varianty~~ bylo přihlédnuto ke skutečnosti, že obec leží v oblasti s nejsilnější koncentrací obyvatelstva ČR, v oblasti se soustředěnou kulturní a ekonomickou aktivitou ČR s dobrou dopravní dostupností Hlavního města Prahy z nedalekého dálničního napojení na D8.

To vše podporuje návrh územního rozvoje formou nízkopodlažní obytné zástavby ~~v čistě obytné a smíšené obytné zástavbě a to v tomto rozsahu~~ ploch BV - bydlení venkovské a SV - smíšené obytné venkovské.

Předpokládaný počet rodinných domů

	počet parcel pro bydlení návrh + výhled (RD) + výhled	počet parcel pro smíšené území BJ	Bytové jednotky (ostatní plochy –OV, výroba)	celkem návrh + rezerva
Obec Újezdec	(36)+15	4bj	2	42+10

Cílem územního plánu Újezdec je vytvoření odpovídajících podmínek k realizaci aktivit - stavebních, podnikatelských, zájmu o zachování či nové vytvoření krajinných hodnot v území a iniciovat zájem o zkvalitnění technické a hygienické úrovně urbanistických prostorů (např. návrhem koncepce ~~inženýrských sítí~~ technické infrastruktury, úpravou vodního hospodářství) a využití ~~krajinného prostoru – viz kap. 7 a kap. 8~~ krajiny.

c. Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Základem urbanistické koncepce je nalezení optimálních prostorových a funkčních vztahů mezi stávajícími a nově navrhovanými funkcemi a stanovení hranice ~~zastavitelného území~~ zastavitelných ploch, v souladu se zájmy a vztahy v území z hlediska socioekonomických vztahů, ale také z hlediska prostorové kompozice vlastní lokality i širších vztahů, zájmů ochrany přírody, kulturního dědictví a ochrany potenciálů využití územních oblastí. S ohledem na to územní plán stanovuje rozvojové plochy obce a určuje jejich možné využití a prostorové uspořádání ~~(viz kap.9)~~.

Navrhovaná urbanistická koncepce sídla vychází z jeho polohy, terénního reliéfu a z již stávající založené koncepce.

Těžištěm rozvoje jsou v první řadě dostavby stávajících proluk a zahrad pro bydlení a v druhé řadě rozvojové lokality obytné zástavby ve východní a západní části sídla.

Původní urbanistická struktura půdorysu - jeho centrální část s dominantou kaple P. Marie v severní části a plochou rybníka v jižní části je návrhem prostorově stabilizována a pro objekty uvnitř tohoto území jsou pravidla zástavby a stavebních úprav stanovena s přihlédnutím na historický výraz území - původních zemědělských usedlostí s hospodářským zázemím vymezením urbanisticky hodnotného území.

Sídelní struktura sídla je na východě a zejména na západě doplněna rozvojovými plochami ~~pro bydlení včetně potřebných technických ploch (trafostanice)~~ BV – bydlení venkovské.

Původní jádro sídla návrhem zůstává ústředním prostorem i v budoucnu. Navíc je funkce tohoto prostoru ještě posílena doplněním smíšených ploch umožňující lokalizaci rozšiřujících služeb občanského vybavení, obchodu ~~a sportovní plochy~~ (rozvojová lokalita zastavitelné plochy Z9, Z10, Z11, Z11a a ~~přestavbová území~~ plocha přestavby P2, P3).

Takto historicky vytvořená a návrhem akcentovaná urbanistická struktura je v územním plánu a to zejména ve východní, ~~jihozápadní~~ a západní části sídla doplněna kompaktními ~~rozvojovými lokalitami pro bydlení~~ ~~zastavitelnými plochami BV - bydlení venkovské~~, které rozšiřují zastavěné území (viz Hlavní výkres ~~rozvojová lokalita Z1, Z6, Z7, Z8, Z12 a Z13, Z.18, Z.19 a Z.20~~). Pro ~~rozvoj bydlení~~ jsou dále využívány stávající proluky – zahrady v jižní části zastavěného území (viz Hlavní výkres – např. ~~rozvojová lokalita Z2 – Z6 a částečně Z6~~). Další plochy pro potřebné zázemí k obytné zástavbě v návaznosti na centrální území sídla jsou situovány jako součást velké rozvojové lokality na východě a jsou předpokládány v rezervní ploše (viz. Hlavní výkres – ~~rozvojová lokalita Z8, Z7, R3 a R4~~).

Pro podnikatelské aktivity ponechává územní plán k uvedeným smíšeným územím v centru plochu ~~bývalého~~ zemědělského areálu v severní části sídla ~~pro čistě výrobní charakter a skladování jako plochu přestavby na plochy VS – skladové areály (P.1) a na ně~~ jižně v návaznosti na stávající obytnou zástavbu (původní hospodářské usedlosti) navrhuje ~~rozvojovou smíšenou zastavitelnou plochu smíšenou obytnou (Z.11 a Z.11a)~~ (viz. Hlavní výkres – ~~rozvojová lokalita Z 11 a přestavbové území P1~~). To vše s podmínkou, že nebude v kolizi s pobytovou sídelní funkcí a dopravní napojení lokality P.1 bude plně segregované mimo území sídla.

V dopravním řešení celé obce převažuje doplnění území o místní obslužné komunikace, zpřístupňující navrhované ~~rozvojové plochy pro bydlení~~ ~~plochy bydlení venkovské~~ a stávající obytná území. Silnice III/24218 má pouze místní význam, není používána ve větší míře pro tranzitní funkce. ~~Návrhem Územním plánem~~ je ve své trase stabilizovaná - v průtahu sídlem jako místní komunikaci funkční skupiny C ve smyslu ČSN 73 6110, kdy dopravních závady lze řešit zajištěním bezpečnosti silničního provozu, zejména bezpečnosti chodců (vymezením samostatných chodníků) pro pěší v rámci stávajících parametrů silnice a zklidnění dopravy nejen dopravním značením, ale i technickým řešením, které by působilo i jako prostředek dopravní psychologie. V souvislosti s rektifikací parametrů silnice je nutná i celková úprava prostoru křižovatky místních komunikací vedoucích směrem severozápadním a jihovýchodním u obecního úřadu. ~~Nově navrhovaná zástavba podél této komunikace (rozvojová lokalita Z5, Z6 a Z1) předpokládá podřízení příslušným technickým a hygienickým předpisům této komunikace.~~

V ~~lokalitách územního rozvoje~~ ~~zastavitelných plochách~~ jsou navrhovány nové významnější úseky místních obslužných komunikací ~~prostřednictvím ploch DS – doprava silniční~~ s napojením na komunikační síť v obci ~~a ty jsou ve výkresech vyznačeny jako vybrané místní komunikace.~~

Plochy doprovodné a vzrostlé zeleně v krajině ~~byly v urbanistickém návrhu~~ jsou doplněny ~~pozemky určenými pro doprovodnou zeleň návrhy ploch změn v krajin (plochy Zo – zeleň ochranná a izolační)~~ podél komunikací a ~~návrhy liniové zeleně~~ podél otevřených ~~úprav toků~~. Důležitým krajinnotvorným prvkem je v návrhu zapracování a vymezení prvků plánu ÚSES a Natury ~~a vymezení krajinných smíšených ploch.~~

Stávající plochy těžby, které jsou vymezovány na území CHLÚ a dobývacím prostoru po ukončení těžby předpokládají rekultivační opatření v rámci kterých by se zvýšil podíl lesních porostů v řešeném území celkové rekreační využití území. Do území jsou navrženy účelové komunikace ~~prostřednictvím ploch DS – doprava silniční~~, jednak jako obnova původních tras a jednak rozšířením sítě polních a lesních cest v územích po ukončení těžby v rámci rekultivačních opatření. Účelové komunikace tak jako silniční síť a vodoteče mají navrženu doprovodnou zelení dotvářející krajinnou kompozici. Přechodové prvky mezi plochou těžby a zastavěného území tvoří ochranné valy ~~s ochrannou a izolační zelení s využitím ZO – zeleň ochranná a izolační.~~

~~Návrh funkcí je dokumentován regulativy vyjádřenými legendou ve výkresu č.1. Všechny regulativy předpokládají regulaci při nové výstavbě a umožňují ponechání stávající funkce.~~

c.1 Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

U sídla Újezdec tvoří ~~plochu zastavěného~~ území historicky vzniklá struktura kompaktního urbanizovaného celku s rozšiřující se pozdější výstavbou směrem na sever – ~~původně~~ zemědělský areál a na jih - obytná zástavba. Zachovalý architektonicko - urbanistický celek původní formy sídla je návrhem stabilizován vymezením ~~limity~~ hranice urbanisticky hodnotného území.

Kromě ploch ~~pro nízkopodlažní bydlení (rodinné domky venkovské)~~ ~~BV – bydlení venkovské~~ byly v urbanistickém návrhu vymezeny plochy ~~smíšené zástavby s regulativem smíšené venkovské zástavby a smíšené obytné zástavby komerční~~ ~~SV – smíšení obytné venkovské~~. Zde kromě bydlení budou zastoupeny i funkce obslužné.

Pro novou obytnou zástavbu ~~je navrhováno využití dosud nezastavěných ploch v zastavěném území – volné plochy zahrad a proluky (viz Hlavní výkres – např. rozvojová lokalita Z1, Z2, Z3, Z4).~~ Ale

~~i nová větší zastavitelná území (viz Hlavní výkres – rozvojová lokalita Z1, Z2, Z3, Z4, Z7 a Z12), kdy vnitřní systém komunikací předpokládá charakter obytných ulic jsou navrženy nové zastavitelné plochy Z.1, Z.6, Z.7, Z.8, Z.11, Z.11a, Z.18, Z.19 a Z.20.~~

Navrhované ~~lokality rozvoje zástavby~~ zastavitelné plochy jsou napojeny úseky místních obslužných komunikací na současnou komunikační síť obce.

V rámci návrhu ÚP Újezdec jsou stávající ~~provozovny stavby~~ občanské vybavenosti stabilizovány a je počítáno s dalším rozvojem základní obslužné sféry. Nejen v nově vymezených plochách ~~pro občanské vybavení – veřejná zařízení, komerční zařízení malá a střední a tělovýchovná a sportovní zařízení OV - občanské vybavení veřejné,~~ ale také v rámci ploch pro:

- 1) ~~nízkopodlažní obytné zástavby BV - bydlení venkovské~~ bez vlastních staveb pro podnikání pouze v rámci obytného domu pro drobné nerušící provozovny služeb,

~~2) na pozemcích venkovských usedlostí a~~

- 3) ~~2) v obytném smíšeném území, situovaném především v centrální části sídla~~ plochách SV - smíšené obytné venkovské. Tam je možné provozovat služby a nerušící domácí a řemeslnou výrobu.

~~(viz regulativ podmínky stanovené v kap. 6).~~

Vymezením ploch ~~smíšeného obytného území SV - smíšené obytné venkovské,~~ které umožňuje rozvoj soukromých podnikatelských aktivit od obchodu po různé služby, by mohlo přispět k zvýšení současného standardu vybavení obce a přispět k větší atraktivnosti území (zejména pro rekreaci nebo pro bydlení starších občanů) s cílem harmonické koexistence bydlení a ostatních funkcí.

~~Urbanistický návrh stanovuje i podmínky pro využití krajinného prostředí celého správního území Újezdec (viz kap. 8 a kap. 9), jehož součástí je i přesného vymezení ploch územního systému ekologické stability v rámci celého řešeného území a území Natura – EVL Slaná Louka (PP) (výkres č.2 a 4a).~~

Významnými prvky vodního režimu krajiny jsou stabilizované vodní plochy v rámci zastavěného území sídla. Pro zlepšení kontaktu sídla s krajinou je navržen systém účelových komunikací, s výhledem i v zóně určené k těžební činnosti v lokalitách předpokládající spíše rekreační využití krajiny po ukončení těžby a následné rekultivaci.

Charakter využití ~~navrhovaného území pro výrobu a skladování, umístěného na sever od obytné zástavby (viz Hlavní výkres – přestavbová lokalita P1)~~ plochy VS - skladové areály (plocha P.1) odpovídá požadavkům na umístění provozu mimo zastavěného území sídla a negativní působení na okolní zástavbu je v budoucnu vyloučeno požadavkem splnění příslušného regulativu vedením obsluhy areálu ze severu účelovou komunikací napojením na komunikaci II/101.

Rekreační výstavba není navrhována. Nadále je pro rekreační účely počítáno i s využíváním bytového fondu.

Nejcennějšími prvky zeleně v sídle zůstanou i do budoucna návsi - ~~veřejná prostranství PU - veřejná prostranství všeobecná~~ v zastavěném území se vzrostlými stromy a vodními plochami. V sídle je to navíc zeď, která je součástí území Natura - EVL Slaná Louka (PP), zasahující do území z východu. Urbanistický návrh počítá s návrhem nezastavitelných zahrad v jižních částech při jižní hranici sídla vymezených jako plochy ÚSES. Dále jsou v návrhu jednotlivých krajinných ploch ~~(smíšená) zapracovány plochy doprovodné zeleně navrženy plochy ZO - zeď ochranná a izolační jejich revitalizace podél stávajících komunikací a podél vodotečí. Tyto plochy doprovodné zeleně jsou předpokládány i v uličních stromořadích v navrhovaných lokalitách obytné zástavby,~~

~~V návrhu územního plánu v sídle Újezdec je navržena výstavba cca 36 samostatných rodinných domů – cca 6b) v následujících lokalitách (pravidla využití rozvojových ploch – viz kap. 6):~~

P.1 - PŘESTAVBOVÁ PLOCHA „ transformace zemědělského areálu a okolí"

využití plochy:

- ~~výroba a skladování VS - skladové areály~~

nezbytná podmínka pro rozhodování:

- není stanovena

specifické podmínky využití:

- sledovat dopad architektonického řešení na krajinný ráz

- zajistit napojení lokality na komunikační síť odpovídající lokalitě mimo zastavěné území sídla - segregace dopravního napojení
- asanace (transformace) bývalého objektu na objekt výrobní a skladovací

P2 - PŘESTAVBOVÁ PLOCHA nízkopodlažní obytná zástavba

využití plochy:

- ~~smíšené obytné území – komerční~~

nezbytná podmínka pro rozhodování:

- ~~není stanovena~~

specifické podmínky využití:

- sledovat dopad architektonického řešení v návaznosti na stávající zástavbu
- 1 stavební pozemek

P.3 - PŘESTAVBOVÁ PLOCHA „ zrušení nefunkční požární vodní nádrže v centru ”

využití plochy:

- ~~smíšené obytné území komerční~~ - **OV - občanské vybavení veřejné**

nezbytná podmínka pro rozhodování:

- není stanovena

specifické podmínky využití:

- sledovat dopad architektonického řešení v návaznosti na stávající zástavbu
- 1 stavební pozemek
- asanace (transformace) bývalého objektu požární nádrže

P.4 - PŘESTAVBOVÁ PLOCHA „rozšíření stávající účelové (záhumenní) cesty na parametry místní komunikace”

využití plochy:

- ~~dopravní infrastruktura – vybraná místní komunikace s doprovodnou zelení podél severní strany směrem do krajiny~~ **DS - doprava silniční**

nezbytná podmínka pro rozhodování:

- není stanovena

specifické podmínky využití:

- zajistit napojení ~~rozvojové lokality~~ **zastavitelných ploch Z.11, Z.7, Z.8 a Z.18 – R4, R3** na komunikační síť odpovídající parametrům místní komunikace

P.5 - PŘESTAVBOVÁ PLOCHA „rozšíření stávající ú komunikace”

využití plochy:

- **DS - doprava silniční**

nezbytná podmínka pro rozhodování:

- ~~není stanovena~~

LOKALITA Z.1 - ZÁPAD SÍDLA ÚJEZDEC

využití plochy:

- ~~obytná zástavba nízkopodlažní venkovského typu (předběžný odhad max.3RD)~~ **BV - bydlení venkovské**

nezbytná podmínka pro rozhodování:

- není stanovena

specifické podmínky využití:

- lokalita situována na orné meliorované půdě v návaznosti na zastavěné území,
- podmínkou realizace zástavby vybudování místní komunikace - napojení lokality na síť místních obslužných komunikací v kategorii komunikace odpovídající lokalitě pro trvalé bydlení; řešení odpovídajícího systému vnitřní dopravní obsluhy;
- ~~podmínkou realizace zástavby posílení stávající trafostanice – Obec II;~~
- podmínkou realizace zástavby je zajištění funkčnosti zbylé části odvodnění, podchytit drenážní systém, vně rozvojového území zachytými drény a svést vodu do HMZ
- při zástavbě je nutné sledovat dopad architektonického řešení zástavby z hlediska spolupůsobení na krajinný ráz a zástavbu v navazujícím zastavěném území; (s ohledem na okraj zástavby navazující na volnou krajinu);
- zastavěná plocha max.200m²;

- zástavbě je nutné respektovat ochranné pásmo komunikace III. třídy
- velikost pozemků pro umístění rodinných domů o jedné bytové jednotce min. 700m², pro rodinný dům o dvou bytových jednotkách 1400m², pro rodinný dům o třech bytových jednotkách 2100m²

LOKALITA Z2 - ZÁPAD

využití plochy:

- obytná zástavba nízkopodlažní venkovského typu (max. 3 RD)
(využití zahrad v zastavěném území)

specifické podmínky využití:

- lokalita situována na zahradách v zastavěném území;
- pozemek, určený pro výstavbu je jednostranně přístupný (z východu ze stávající místní komunikace) podmínkou realizace zástavby celého pozemku je vybudování místní komunikace napojení lokality na síť místních obslužných komunikací v kategorii komunikace odpovídající lokalitě pro trvalé bydlení; řešení odpovídajícího systému vnitřní dopravní obsluhy;
- podmínkou realizace zástavby posílení stávající trafostanice – Obec II;
- zastavěná plocha max.200m
- při zástavbě je nutné sledovat dopad architektonického řešení zástavby z hlediska spolupůsobení na krajinný ráz a zástavbu v navazujícím zastavěném území;
(s ohledem na okraj zástavby navazující na volnou krajinu);
- velikost pozemků pro umístění rodinných domů min. 800 m² a max.1100m².

LOKALITA Z3 – JIH SÍDLA ÚJEZDEC

využití plochy:

- obytná zástavba nízkopodlažní venkovského typu (max. 1 RD)
(v zastavěném území)

specifické podmínky využití:

- navrhovaná zástavba je plánována v zahradě podél místní komunikace. Pozemek určený pro výstavbu je přístupný z komunikace;
- při zástavbě je nutné sledovat dopad architektonického řešení zástavby z hlediska kontextuálního působení na krajinný ráz a zástavbu v navazujícím zastavěném území;
- zastavěná plocha max.200m²;
- velikost pozemku pro umístění rodinného domu cca 700m² (respektuje stávající parcelu)

LOKALITA Z4 – JIH SÍDLA ÚJEZDEC

využití plochy:

- obytná zástavba nízkopodlažní venkovského typu (předběžný odhad 1RD – 2 RD) – zahrady v zastavěném území

nezbytná podmínka pro rozhodování:

- není stanovena

specifické podmínky využití:

- lokalita situována na zahradách v návaznosti na zastavěné území;
- napojení lokality na síť místních obslužných komunikací v kategorii komunikace odpovídající lokalitě pro trvalé bydlení; řešení odpovídajícího systému vnitřní dopravní obsluhy;
- při zástavbě je nutné sledovat dopad architektonického řešení zástavby z hlediska spolupůsobení na krajinný ráz a zástavbu v navazujícím zastavěném území;
(s ohledem na okraj zástavby navazující na volnou krajinu);
- velikost pozemků pro umístění rodinných domů min. 1000m² (s ohledem na okraj zástavby navazující na volnou krajinu);

LOKALITA Z5 – JIHOVÝCHOD ÚJEZDEC

využití plochy Z5:

- obytná zástavba nízkopodlažní venkovského typu (předběžný odhad max. 3 RD) – zahrady v zastavěném území

nezbytná podmínka pro rozhodování:

- není stanovena

specifické podmínky využití:

- lokalita situována na zahradách v návaznosti na zastavěné území;
- napojení lokality na síť místních obslužných komunikací v kategorii komunikace odpovídající lokalitě pro trvalé bydlení; řešení odpovídajícího systému vnitřní dopravní obsluhy;
- při zástavbě je nutné sledovat dopad architektonického řešení zástavby z hlediska spolupůsobení na krajinný ráz a zástavbu v navazujícím zastavěném území; (s ohledem na okraj zástavby navazující na volnou krajinu);
- velikost pozemků pro umístění rodinných domů min. 950m² (s ohledem na okraj zástavby navazující na volnou krajinu);
- podmínkou realizace zástavby posílení stávající trafostanice – Obec II;

LOKALITA Z.6 - VÝCHOD SÍDLA ÚJEZDEC

využití plochy:

- obytná zástavba nízkopodlažní venkovského typu (max. 3RD) (v návaznosti na zastavěné území) BV - bydlení venkovské

nezbytná podmínka pro rozhodování:

- není stanovena

specifické podmínky využití:

- navrhovaná zástavba je plánována na stávající zahradě a TTP.
- pozemek určený pro výstavbu je částečně přístupný ze stávající komunikace (z jihu)
- ze severu je nezbytné napojení lokality na síť místních obslužných komunikací v kategorii komunikace odpovídající lokalitě pro trvalé bydlení; řešení odpovídajícího systému vnitřní dopravní obsluhy;
- dopravní obsluha plochy je navržena prostřednictvím zastavitelné plochy Z.6a
- při zástavbě je nutné sledovat dopad architektonického řešení zástavby z hlediska kontextuálního působení na okolní zástavbu navazující v zastavěném území s ohledem nově vytvořeného okraje zástavby navazujícího na volnou krajinu;
- podmínkou realizace zástavby posílení stávající trafostanice – Obec II;
- velikost pozemků pro umístění rodinných domů o jedné bytové jednotce min. 800m²; pro rodinný dům o dvou bytových jednotkách 1600m², pro rodinný dům o třech bytových jednotkách 2400m²

Z.6a - VÝCHOD SÍDLA ÚJEZDEC

využití plochy:

- DS - doprava silniční

nezbytná podmínka pro rozhodování:

- není stanovena

specifické podmínky využití:

- v rámci řešení dopravního napojení plochy Z6 bude zajištěna i prostupnost území dále do krajiny, včetně zajištění přístupu k vodoteči;

LOKALITA Z.7 - VÝCHODNÍ ČÁST SÍDLA ÚJEZDEC

využití plochy:

- obytná zástavba nízkopodlažní venkovského typu (max. 15RD) + občanské vybavení (komerční zařízení malá a střední – max. 2 pozemky s 2 bj) + technická plocha pro trafostanici (v návaznosti na zastavěné území) BV - bydlení venkovské, ZS - zeleň sídelní ostatní, DS - doprava silniční

nezbytná podmínka pro rozhodování:

- zpracování územní studie, lhůta pro zpracování studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence o územně plánovací činnosti – 11.2013 není stanovena

specifické podmínky využití:

- navrhovaná zástavba je plánována na orné půdě, TTP.
- je nezbytné napojení lokality na síť místních obslužných komunikací v kategorii komunikace odpovídající lokalitě pro trvalé bydlení; řešení odpovídajícího systému vnitřní dopravní obsluhy s možností propojení do rezervní plochy R4 a zokruhování do upravené komunikace P.4;
- podmínkou realizace zástavby je vybudování nové trafostanice;
- podmínkou realizace zástavby je zajištění funkčnosti zbylé části odvodnění, podchytit drenážní systém vně rozvojového území záchytnými drény a svést vodu do HMZ

- velikost pozemků pro umístění rodinných domů **o jedné bytové jednotce min. 800m²-;** , **pro rodinný dům o dvou bytových jednotkách 1600m², pro rodinný dům o třech bytových jednotkách 2400m²**
- sledovat dopad architektonického řešení zástavby z hlediska působení na krajinný ráz a zástavbu v navazujícím zastavěném území;
- z prostorového hlediska je nutno dbát na zachování měřítka staveb, hladiny a charakteru zástavby v sídle,

LOKALITA Z.8 - VÝCHODNÍ ČÁST SÍDLA ÚJEZDEC

využití plochy:

- ~~obytná zástavba nízkopodlažní venkovského typu (max. 2RD)~~
(v návaznosti na zastavěné území) **BV - bydlení venkovské**

nezbytná podmínka pro rozhodování:

- ~~zpracování územní studie, lhůta pro zpracování studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence o územně plánovací činnosti 11.2013~~ **není stanovena**

specifické podmínky využití:

- navrhovaná zástavba je plánována na orné půdě
- ~~je nezbytné napojení lokality na síť místních obslužných komunikací v kategorii komunikace odpovídající lokalitě pro trvalé bydlení; řešení odpovídajícího systému vnitřní dopravní obsluhy s možností propojení do rezervní plochy R4 a zokružování do upravené komunikace P4;~~
- ~~podmínkou realizace zástavby je vybudování nové trafostanice;~~
- velikost pozemků pro umístění rodinných domů **o jedné bytové jednotce min. 800m²-;** , **pro rodinný dům o dvou bytových jednotkách 1600m², pro rodinný dům o třech bytových jednotkách 2400m²**
- sledovat dopad architektonického řešení zástavby z hlediska působení na zástavbu v navazujícím zastavěném území - urbanisticky hodnotné území;
- z prostorového hlediska je nutno dbát na zachování měřítka staveb, hladiny a charakteru zástavby v sídle,

LOKALITA Z9 - CENTRÁLNÍ ÚZEMÍ SÍDLA ÚJEZDEC

využití plochy:

- ~~občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení – předpokládané využití – dětské hřiště (dnes veřejná zeleň v nezastavitelném území sídla – území v návaznosti na náves, veřejné občanské vybavení)~~

specifické podmínky využití:

- ~~sledovat dopad architektonického řešení zástavby z hlediska působení na urbanisticky hodnotné území~~
- ~~zpracování podrobného členění území~~
- ~~z prostorového hlediska je nutno dbát na zachování měřítka staveb, hladiny a charakteru zástavby v sídle.;~~

LOKALITA Z.10 - CENTRÁLNÍ ÚZEMÍ SÍDLA ÚJEZDEC

využití plochy:

- ~~smíšené obytné území – komerční – proluka podél místní komunikace ve východní části sídla při vstupu do sídla (maximálně 1 RD)~~ **SV - smíšené obytné venkovské**

specifické podmínky využití:

- trvalé bydlení správce,
- umístění staveb s ohledem na navazující volnou krajinu a na veřejné prostranství;
- pozemek vymezen stávající parcelou dle KN,
- sledovat dopad architektonického řešení zástavby z hlediska kontextuálního působení na krajinný ráz

LOKALITA Z.11 a Z.11a - SEVEROVÝCHOD ÚZEMÍ SÍDLA

využití plochy:

- ~~území smíšené obytné venkovského typu – proluka podél dnes účelové komunikace navržené úpravou na místní komunikaci zajišťující přístup do lokality Z7 (maximálně 2 RD – 2BJ)~~ **SV - smíšené obytné venkovské**

specifické podmínky využití:

- sledovat dopad architektonického řešení zástavby s ohledem návaznosti na volnou krajinu a jejího celkového působení na krajinný ráz;
- z prostorového hlediska je nutno dbát na zachování měřítka staveb, hladiny a charakteru zástavby v sídle;
- plocha pozemků bude vymezena ve vazbě na úpravu vedení komunikace II třídy a (plocha P.4) nově navrhovaná zástavba podřízena šířkovým a směrovým úpravám a příslušným technickým a hygienickým předpisům vyplývající z těchto úprav;
- území řešit s odvedením potřebného hospodářského provozu samostatným přístupem do lokality,
- eliminace negativního působení na okolní obytnou zástavbu v rámci pozemku;

LOKALITA Z.12 - SEVEROZÁPAD SÍDLA

využití plochy:

- ~~obytná zástavba nízkopodlažní venkovského typu (maximálně 1 RD (1 BJ) BV - bydlení venkovské, DS – doprava silniční~~

specifické podmínky využití:

- sledovat dopad architektonického řešení zástavby s ohledem návaznosti na volnou krajinu a jejího celkového působení na krajinný ráz;
- plocha parcely bude vymezena ve vazbě na úpravu vedení přístupové komunikace, která je podmínkou realizace zástavby
- vymezení potřebných parkovacích míst v rámci pozemku;

LOKALITA Z13 - SEVER SÍDLA

využití plochy:

- ~~obytná zástavba nízkopodlažní venkovského typu (maximálně 1 RD (1 BJ)~~

specifické podmínky využití:

- ~~sledovat dopad architektonického řešení zástavby s ohledem návaznosti na volnou krajinu a jejího celkového působení na krajinný ráz;~~
- ~~plocha parcely bude vymezena ve vazbě na úpravu vedení přístupové komunikace ve~~
- ~~podmínkou realizace zástavby je vybudování přístupové komunikace~~
- ~~vymezení potřebných parkovacích míst v rámci pozemku;~~
- ~~podmínkou realizace zástavby je vybudování ochranného valu s izolační zelení ve vazbě na těžbu~~

Z.14 – SEVEROZÁPAD ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

využití plochy:

- DS - doprava silniční

nezbytná podmínka pro rozhodování:

- není stanovena

specifické podmínky využití:

- plocha bude realizovaná v rámci rekultivačních prací po těžbě;

Z.15 – VÝCHOD SÍDLA ÚJEZDEC

využití plochy:

- DS - doprava silniční

nezbytná podmínka pro rozhodování:

- není stanovena

specifické podmínky využití:

- zajištění přístupu k zastavitelným plochám a prostupu dále do krajiny;

Z.16 – JIHOVÝCHOD SÍDLA ÚJEZDEC

využití plochy:

- TU - technická infrastruktura všeobecná

nezbytná podmínka pro rozhodování:

- není stanovena

specifické podmínky využití:

- plocha je navržena pro realizaci staveb technické infrastruktury

- při využití plochy budou respektovány stávající trasy technické infrastruktury;

Z.17 – JIHOVÝCHOD SÍDLA ÚJEZDEC

využití plochy:

- TO - nakládání s odpady

nezbytná podmínka pro rozhodování:

- není stanovena

specifické podmínky využití:

- plocha je navržena pro realizaci sběrného dvora;

Z.18 - SEVERNÍ ČÁST SÍDLA ÚJEZDEC

využití plochy:

BV - bydlení venkovské, DS - doprava silniční

nezbytná podmínka pro rozhodování:

- není stanovena

specifické podmínky využití:

- je nezbytné napojení lokality na síť místních obslužných komunikací v kategorii komunikace odpovídající lokalitě pro trvalé bydlení; řešení odpovídajícího systému vnitřní dopravní obsluhy s možností zokruhování do upravené komunikace P.4;
- velikost pozemků pro umístění rodinných domů o jedné bytové jednotce min. 800 m², pro rodinný dům o dvou bytových jednotkách 1400 m², pro rodinný dům o třech bytových jednotkách 2100 m²
 - sledovat dopad architektonického řešení zástavby z hlediska působení na krajinný ráz a zástavbu v navazujícím zastavěném území;
 - z prostorového hlediska je nutno dbát na zachování měřítko staveb, hladiny a charakteru zástavby v sídle,

Z.19 – ZÁPADNÍ ČÁST SÍDLA ÚJEZDEC

využití plochy:

BV - bydlení venkovské

nezbytná podmínka pro rozhodování:

- není stanovena

specifické podmínky využití:

- je nezbytné napojení lokality na síť místních obslužných komunikací v kategorii komunikace odpovídající lokalitě pro trvalé bydlení;
- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie
- velikost pozemků pro umístění rodinných domů o jedné bytové jednotce min. 800 m², pro rodinný dům o dvou bytových jednotkách 1400 m², pro rodinný dům o třech bytových jednotkách 2100 m²
 - sledovat dopad architektonického řešení zástavby z hlediska působení na krajinný ráz a zástavbu v navazujícím zastavěném území;
 - z prostorového hlediska je nutno dbát na zachování měřítko staveb, hladiny a charakteru zástavby v sídle,

Z.20 – SEVEROZÁPADNÍ ČÁST SÍDLA ÚJEZDEC

využití plochy:

BV - bydlení venkovské

nezbytná podmínka pro rozhodování:

- není stanovena

specifické podmínky využití:

- je nezbytné napojení lokality na síť místních obslužných komunikací v kategorii komunikace odpovídající lokalitě pro trvalé bydlení;
- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie
- velikost pozemků pro umístění rodinných domů o jedné bytové jednotce min. 800 m², pro rodinný dům o dvou bytových jednotkách 1400 m², pro rodinný dům o třech bytových jednotkách 2100 m²
 - sledovat dopad architektonického řešení zástavby z hlediska působení na krajinný ráz a zástavbu v navazujícím zastavěném území;

- z prostorového hlediska je nutno dbát na zachování měřítká staveb, hladiny a charakteru zástavby v sídle,

Z.21 – JIHOVÝCHOD SÍDLA ÚJEZDEC

využití plochy:

- DS - doprava silniční

nezbytná podmínka pro rozhodování:

- není stanovena

specifické podmínky využití:

- zajištění prostupnosti v území
- napojení na stávající komunikaci na jižním okraji Újezdce;

Z.22 – SEVEROZÁPAD ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

využití plochy:

- DS - doprava silniční

nezbytná podmínka pro rozhodování:

- není stanovena

specifické podmínky využití:

- plocha bude realizovaná v rámci rekultivačních prací po těžbě;

c.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Územní plán navrhuje členění řešeného území na následující plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou uplatňované v zastavěném území, zastavitelných plochách a plochách přestavby (jako součást zastavěných i zastavitelných ploch jsou chápány i plochy dopravní infrastruktury):

BV - bydlení venkovské

BI - bydlení individuální

OV - občanské vybavení veřejné

OK - občanské vybavení komerční

OS - občanské vybavení - sport

PU - veřejná prostranství všeobecná

SV - smíšené obytné venkovské

DS - doprava silniční

TU - technická infrastruktura všeobecná

TO - nakládání s odpady

VS - skladové areály

ZZ - zeleň - zahrady a sady

ZS - zeleň sídelní ostatní

ZO - zeleň ochranná a izolační

WT - vodní a vodních toků

d. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

d.1 Občanská vybavenost

~~Občanské vybavení zahrnuje několik základních druhů provozů a zařízení sloužících veřejnosti:~~

~~1) Vybavenost s převahou zařízení ve veřejném zájmu (s předpoklady podpory a dotace města, kraje nebo státu)~~

- a) ~~Zařízení tzv. veřejné vybavenosti, která je nezbytná pro zajištění a ochranu základního standardu a kvality života obyvatel a jejíž existence v území je v zájmu státní správy a samosprávy. Zahrnuje např. plochy pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, apod. – viz §2, odst.1, písm. k, bod 3 Stavebního zákona;~~
- b) ~~Veřejná pohřebiště a související služby – plochy určené k pohřbení lidských pozůstatků nebo uložení zpopelněných lidských ostatků – plochy hřbitovů včetně technického zázemí (márnice, krematoria, obřadní síně, ...);~~

2) ~~Vybavenost s převahou zařízení podnikatelského charakteru hospodařících na základě poptávky a nabídky~~

- a) ~~Zařízení tzv. komerční vybavenosti, tj. zařízení provozovaná na základě podnikatelských aktivit, jejichž vznik a rozvoj je regulován poptávkou a nabídkou – viz druhá část odst.2 §6, vyhl.č. 501/2006 Sb. (do ploch vybavenosti nejsou(!) zařazeny tzv. výrobní služby, které je nutno vzhledem k rušivým vlivům na okolí umístit pouze do ploch výroby);~~
- b) ~~Zařízení pro sport a tělovýchovu – plochy pro sportovní činnosti a soutěže včetně ploch související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství;~~

3) ~~Zařízení vybavenosti specifického charakteru~~

Pro rozvoj a zvýšení kvality sféry občanské vybavenosti jsou územním plánem navržena tato nová zařízení, resp. opatření:

Vybavenost s převahou zařízení ve veřejném zájmu:

S ohledem na velikost sídla nejsou nové plochy pro tato zařízení vymezovány.

Vybavenost s převahou zařízení podnikatelského charakteru:

- a) ~~komerční vybavenost – plochy pro obchod, ubytování, stravování a nevýrobní služby~~
- b) ~~sport a tělovýchova~~

V sídle Újezdec jsou v rámci vymezené rozvojové koncepce zapracovány rozvojové plochy pro samostatně stojící komerční zařízení v rámci smíšeného území a občanské vybavení (komerční zařízení malá a střední) a to v návaznosti na centrální prostor sídla a veřejná prostranství vůbec. Je to rozvojová plocha Z10, Z11 a přestavbové plochy P2 a je navržen rozvoj občanské vybavenosti prostřednictvím plochy přestavby P.3 včetně rozvojové plochy Z7. Dále se jedná o plochu pro rozvoj sportovních aktivit – lokalita Z 9. Podmínky pro lokalizaci a možnost začlenění konkrétního zařízení v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití jsou specifikovány v regulativech využití území (viz kap. 9)

Ostatní stávající plochy pro občanskou vybavenost jsou stabilizované dle jejich převažujícího využití prostřednictvím ploch OV - občanské vybavení veřejné a OS - občanské vybavení - sport. (viz výkres č.2 a č.01)

d.2 Veřejná prostranství

~~Návrh územního plánu vymezuje 1 nové veřejné prostranství v obci v rezervě jako součást rezervní plochy R4.~~

Stávající veřejná prostranství - náves je ~~návrhem územního plánu~~ **územním plánem** stabilizována. ~~Všechny prostory vyžadují revitalizaci a je nutno zde navrhnout podrobnější dokumentaci ucelenou architektonickou koncepcí.~~

d.3 Dopravní infrastruktura

Širší vztahy

Řešené území je plně obsluhováno prostředky silniční automobilové dopravy. Páteří komunikační trasou území je silnice III/24218 procházející na Dřínov, která zpřístupňuje okolní sídla a lokality spádového území. Na tuto páteří trasu jsou připojeny místní a účelové komunikace v sídle. Silnice III/24218 má pouze místní význam, není používána ve větší míře pro tranzitní funkce. Její průtah zastavěným územím obce vytváří místní komunikaci funkční skupiny C ve smyslu ČSN 73 6110. Řešené území ze severu teče silnice II/101, která umožňuje dobré dopravní spojení s Neratovicemi a Veltrusy a ze západu silnice II/522 (Chlumín - Odolena Voda). Dopravní napojení obce ve směru k hlavním dopravním tahům se realizuje buď ve směru na Dřínov a dále po silnicích

III/24217 a III/0081 k dálniční křižovatce Exit 9 Úžice na dálnici D8 a s možným pokračováním dále do Kralup nad Vltavou nebo po dálnici oběma směry. Nebo ve směru východním na Chlumín, tj. na křižovatku se silnicí II/522 a po ní až k silnici II/101 - aglomerační okruh.

Nejbližší připojení k železniční dopravě je v zastávce Netřeba na železniční trati č. 110 Kralupy nad Vltavou - Neratovice procházející ve vzdálenosti asi 3 kilometrů jižně od obce. Ač území leží zdánlivě mimo hlavní dopravní - silniční tahy výrazným rozvojovým předpokladem je blízkost realizované dálnice D8. Oblast se na základě stále snadnějšího spojení na Prahu stává **areálem atraktivní**, s přírůstkem počtu bydlících obyvatel.

Ostatní dopravní obory nejsou v řešeném území zastoupeny a ani do výhledu nejsou předpoklady pro jejich zapojení do systému dopravní obsluhy území. Území spadá do ochranného pásma radiolokačních prostředků vojenského letiště Kbely.

Silniční doprava

Obec Újezdec je dopravně dostupná pouze po silnici; obcí prochází silnice III. třídy III/24218, která propojuje silnici II/522 se silnicí III/24217 v Dřínově.

Silnice III. třídy je v průtahu obcí dvoupruhová, směrově nerozdělená, bez chodníků. V průtahu obcí je nepřehledná zatáčka a nepřehledná křižovatka u obecního úřadu. Jde o dopravní závady, které vyžadují řešení pro zajištění bezpečnosti silničního provozu, zejména bezpečnosti chodců. Dopravní význam předmětné silnice neopodstatňuje úvahy o jejím přeložení. Reálné je zklidnění dopravy v centru obce a vybavení této komunikace alespoň jednostranným chodníkem výškově odděleným od vozovky. Zklidnění by bylo vhodné zabezpečit nejen dopravním značením, ale i technickým řešením, které by působilo i prostředky dopravní psychologie. Např. osazením dlouhých zvýšených retardérů v kombinaci s vyznačenými přechody pro chodce u obecního úřadu a u zastávky autobusu. ~~Přesnější vedení silniční trasy silnice III navrhuje územní plán prověřit detailnější projektovou dokumentací řešení dotčené části sídla.~~

Místní obslužné komunikace v obci mají charakter komunikací zklidněných, i když nejsou takto vymezeny odpovídajícím dopravním značením.

Návrh doplňuje stávající základní silniční kostru sítí místních komunikací jako obslužných k nově navrhovaným plochám obytné zástavby: **prostřednictvím plochy přestavby P.4 a dále jako součást ploch Z.7, Z.12 a Z.18.**

- ~~1) ve funkční skupině C, v kategorii M07/30(20) se segregovanými oboustrannými chodníky šířky nejméně 2x1,5m – šířka uličního prostoru nejméně 9,0m mezi hranicemi protilehlých pozemků nebo~~
- ~~2) s dopravně zklidněnými obytnými ulicemi v návrhové kategorii MZK 8/20 jako komunikace pro smíšený provoz funkční skupiny D1 – obytné ulice – navrhované v souladu s technickými podmínkami TP 103 pro jejich navrhování v šířce uličního prostoru nejméně 8,0m mezi hranicemi protilehlých pozemků.~~

Pro přestavbu zemědělského areálu je navržena segregovaný dopravní přístup ze severu - účelová komunikace **a plocha přestavby P.5.**

~~Nově navržené trasy všech přístupových komunikací a rozšíření stávajících tras jsou navrženy jako veřejně prospěšné stavby (viz výkres č. 5)~~

Pro zajištění prostupnosti krajiny jsou navrženy plochy Z.14, Z.21 a Z.22.

Cyklistická doprava, turistické trasy

Vlastním řešeným územím neprochází turistická ani cyklistická trasa. ~~Návrh územního plánu vymezuje v severní a jižní části administrativního území vedení tras regionálních cyklostezek v parametrech umožňující obousměrný cyklistický provoz. Tyto cyklostezky jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby. Předpokladem pro rozvoj cyklistické dopravy a to jak pro cesty na kratší vzdálenosti, tak pro odpočinkové rekreační vyjíždky je využití i stávajících komunikací (celá síť silnic III. třídy i řada účelových komunikací zemědělských a lesních pro vedení cyklistické dopravy a pěších vycházkových tras viz. Hlavní výkres č.2). Cyklotrasy a případně i cyklostezky lze realizovat dle potřeby jako nezbytnou dopravní infrastrukturu v rámci podmínek využití území stanovených pro jednotlivé plochy.~~

Hromadná doprava osob

Docházková vzdálenost v sídle k zastávkám hromadné autobusové dopravy nepřekračuje 4 minuty (což odpovídá docházkové vzdálenosti - poloměru 350 m).

Železniční doprava

Řešeným katastrálním územím neprochází železniční trať a ani nejsou předpoklady pro zapojení železniční dopravy do systému dopravní obsluhy území.

Doprava v klidu

Pro potřeby parkování u objektů vybavenosti v centru obce jsou k dispozici parkovací plochy, které ~~návrh územního plánu~~ **územní plán** stabilizuje ve vymezených veřejných prostranstvích. Tato parkovací místa jsou v krátkých docházkových vzdálenostech od centra sídla a do míst s větší frekvencí obsluhy ~~(viz Hlavní výkres ÚPO Újezdec č.2)~~. Parkování a garážování vozidel rezidentů musí být zajištěno na vlastním pozemku - u nové zástavby vždy min. jedno garážové a jedno parkovací stání u každého rodinného domu. Parkování návštěvníků je možné zajistit na veřejných obslužných komunikacích v počtu cca 1 stání na 4 až 5 rodinných domů.

Plochy pro dopravní vybavenost

~~Nejbližší čerpací stanice pohonných hmot je v v Kralupech n. Vltavou a ve Veltrusích. Čerpací stanice pohonných hmot jsou nově realizovány s ohledem na dopravní význam komunikací jsou vyhovující i pro další období. Servisní služby jsou k dispozici v nabídce také v těchto sídlech.~~

~~Z hlediska rozšíření dopravní vybavenosti Újezdce se s novými kapacitami dopravních zařízení neuvažuje.~~

d.4 Technická infrastruktura

~~(Viz výkres č.3)~~

Zásobování vodou

Územní plán respektuje stávající systém zásobování pitnou vodou dimenzovaný na 150 obyvatel a rozvíjí funkční systém zásobování vodou návrhem nových distribučních řadů. Vodovodní síť obce je napojena přivaděčem DN 100 uloženým podél silnice III/24218 ve směru od Chlumína. Vodovodní systém je primárně zásobován z hlavního řadu VKM DN 800 z jeho úseku mezi čelním vodojemem Hostín a vodojemem Dolany. Toto napojení je však již mimo řešené území.

Vodovodní distribuční síť obce je převážně větvná, zokruhování je možné pouze v centrální části.

~~Výpočet spotřeby pitné vody podle přílohy č. 12 vyhl. č. 428/2001 Sb.:~~

Obyvatelstvo:	46 m³/osobu/rok 150 obyv. 6900 m³/rok
Zemědělství odhad:	900 m³/rok
Služby odhad:	100 m³/rok
Roční spotřeba vody celkem:	7900 m³/rok
Průměrná denní spotřeba vody:	21,64 m³/den ; 0,25 l/s
Maximální denní spotřeba vody:	32,47 m³/den ; 0,38 l/s
Maximální hodinová spotřeba:	0,84 l/s

V návrhu zásobování pitnou vodou jsou uvedeny následující vodárenské stavby a opatření: Jedná se o stavby, jejichž realizace je nutná pro zásobování vodou v rozvojových lokalitách - vodovodní řady v nově uvažovaných ulicích - rozvojová lokalita Z.1, ~~Z.2~~, Z.7, ~~Z.6~~, Z.12 a Z.18 Ostatní rozvojové lokality budou zásobovány ze stávajících vodovodních řadů.

Územní plán respektuje stávající vodní plochy a toky v řešeném území včetně jejich ochranných resp. manipulačních pásem. Do ochranného pásma vodních toků nebudou umístovány žádné stavby, které by mohly ovlivnit odtokové poměry v území.

Zabezpečení vody pro hasební účely

Dimenze vodovodních řadů postačí pro přívod potřebného množství požární vody a distribuční řady umožňují osazení požárních hydrantů v maximální vzdálenosti 120 m. Minimální profil veřejného řadu je DN 90 pro zajištění potřebného průtoku při eventuelním hasebním zásahu.

Další zásoba vody pro požární účely je v současnosti zajištěna ze stávajících vodních nádrží ~~Obsah nádrží odpovídá požadavkům ČSN 73 0873 pro všechny druhy objektů (požadováno max. 72 m³). Největší vzdálenost zástavby rodinných domů od této nádrže, stanovená čl. 4.2. této ČSN (tj. 600 m) není u stávající ani navržené zástavby překročena.~~

Odkanalizování

Návrh řeší problematiku odvodnění zájmového území, včetně likvidace a čištění odpadních vod. ~~V obci je pro sídlo k odkanalizování území vypracovaný Plán rozvoje vodovodů a kanalizací (PRVKÚK) pro Středočeský kraj, který byl schválen zastupitelstvem kraje 10.9.2004. Návrh územního plánu přebírá tuto koncepci, kdy v plánu je uvedeno, že s ohledem na velikost obce není investičně a provozně výhodné budovat čistírnu odpadních vod a kanalizační síť. Je navrženo odkanalizování decentralizovaným systémem. Územní plán navrhuje plochu Z.16 pro realizaci čistírny odpadních vod a dále řady splaškové kanalizace.~~

Odvádění srážkových vod

V řešeném území se nedochovala přirozená hydrografická síť a původně se v území nacházela rozsáhlá oblast močálů, tzv. černav v plochem území, do nichž se stékaly vody z okolních výšin a velmi pomalu odtékaly potokem Černávkou do Labe. Ta vznikla výsledkem přirozeného vývoje širší oblasti mezi obcemi Chlumín, Netřeba, Úžice a Újezdec podmíněným tektonickými pohyby a činností řek v širší soutokové oblasti Labe a Vltavy. Postupným umělým odvodněním tohoto území byly vytvořeny rozsáhlé zemědělské plochy a vody byly soustředěny do umělých otevřených odvodňovacích odpadů nebo do upraveného toku Černávky.

Hlavní odvodňovací odpad lemuje jižní okraj zastavěného území obce a nemá stálý průtok. Další uměle upravená vodoteč tzv. „rybníční odpad“ přivádí vody od Dřínova a v trase od Dřínovského rybníka má již stálý průtok. V Újezdci napájí místní rybník a požární nádrž a je navrženo využití tohoto toku v trase pod obcí pro odpad vyčištěných vod z obecní ČOV. Oba tyto toky se východně od zastavěného území obce spojují a jižně od Chlumína ústí do potoka Černávky, která je levostranným přítokem Labe. Povodí obou výše uvedených melioračních odpadů je zahrnuto do hydrologického pořadí 1.05.04.060. Další odvodňovací příkop odvádí vody od bývalého zemědělského areálu na severu zastavěného území a ústí východně od obce do zmíněného hlavního melioračního odpadu.

Půdy v zastavěném území jsou po odvodnění středně propustné a umožňují zasakování povrchových vod na pozemcích rodinných domů, zejména v novější zástavbě s většími zahradami. Povrchové vody soustředěné na větších zpevněných plochách a komunikacích se soustřeďují povrchovým odtokem nebo pomocí mělkých rigolů do výše uvedených vodotečí. Tento stav v obci nezpůsobuje za předpokladu průběžné údržby drobných prvků povrchového odvodnění problémy a proto se neuvazuje s jiným řešením povrchového odvodnění ani pro návrhové období územního plánu.

Přípojky nových vpustí budou vyústěny převážně do současných stok. Pro odvádění dešťových vod od navržených lokalit nové zástavby budou zejména stanoveny zásady pro to, aby pokud možno docházelo k zasakování těchto vod přímo v jednotlivých lokalitách a tím, aby pokud možno byl odtok těchto vod z příslušné lokality minimalizován. V jednotlivých lokalitách budou uplatněny zejména následující zásady:

- dešťové vody ze střech rodinných domů budou odváděny na terén nemovitosti, kde se budou zasakovat a nebudou vypouštěny do ulice.
- pro povrchy vnitroareálových komunikací budou preferovány propustnější úpravy (např. zámková dlažba místo asfaltu)
- součástí komunikačního prostoru budou zatravněné pásy, podporující zasakování dešťových vod

Při dodržení výše uvedených zásad je počítáno s maximálním možným využitím stávajícího systému v území. Navrhované řešení odkanalizování obce je zakresleno ve výkresu Koncepce technické infrastruktury obce Újezdec č. 3.

Územní plán navrhuje na jihozápadním okraji správního území plochu K.20 zajišťující propojení návrhu vodoteče z území sousední obce Dřínov do koryta Újezdeckého potoka.

Zásobování elektrickou energií

Návrh územního plánu navazuje na stávající koncepci zásobování území obce elektrickou energií. Pokrytí nárůstu zatížení v menších lokalitách nové zástavby se předpokládá z rezerv výkonu, případně zvyšováním výkonu stávajících trafostanic (v případě nutnosti osazení větších transformátorů u stávajících trafostanic, event. jejich rekonstrukce). ~~ÚP navrhuje osadit stávající trafostanice na plný výkon.~~

Na území obce je navržena nová trafostanice a to ve vazbě na rozvojové plochy. V lokalitách nové zástavby je počítáno s kabelizací sekundární sítě NN. **Transformační stanice návrh:**

	Ozn.	název	číslo	Typ stanice	Transformátor kVA		poznámka
					Osazený	Max.	
1.	TS-1	Újezdec-obec II	261679	sloupová	160	400	posílení
2.	TS2	Újezdec-obec	250549	příhradová	250	400	posílení
3.	TS3	T mobil		zděná	cca100		odběratelská
4.	TS4n	Újezdec-centrum		zděná		630	nová

Vybudování nové trafostanice je navrhováno v- lokalitě **Z.7**.

~~Obec centrum – TS4n nová transformační stanice postavená pro předpokládanou výstavbu rodinných domů. Nová trasa vedení 22kV – kabel ze svodu stávajícího vedení v západní části sídla – viz. lokalizace nové trafostanice v grafické části.~~

~~Na 160 navrhovaných obyvatel je předpokládán nárůst při 5,5 kVA/RD o 220kVA. Stávající kapacita trafostanic plně nepokrývá potřebnou kapacitu, kterou však lze navýšit přestrojením stávajících trafostanic. Návrh územního plánu vymezuje pro další rozvoj nové umístění pro trafostanici 630 kVA. Stávající napájecí linky jsou dostačující.~~

Zásobování plynem

~~V obci se navrhuje plynofikace zemním plynem o tlakové hladině 300 kPa v souladu se zpracovaným generelem. Přívodní STL řad bude uložen podél komunikace III/24218 ve směru od obce Dřínov, kde bude již mimo řešené území umístěna regulační stanice VTL/STL.~~

~~Rozvod v obci bude řešen jako větevná síť tvořená řady z plastového potrubí SDR11 o dimenzích DN 50 až 75 uložených v zemi v uličních profilech. jednotlivé nemovitosti budou vybaveny domovními regulátory zpravidla ve spojení s plynoměrem v pilířku oplocení.~~

~~Předpokládaná spotřeba zemního plnu se při návrhovém počtu cca 80 RD bude pohybovat okolo 280000 m³/rok.~~

~~V návrhu plynofikace jsou uvedeny následující stavby a opatření:~~

~~stavby, jejichž realizace je nutná plynofikaci rozvojových a přestavbových lokalit~~

~~Jedná se o plynovody v nově uvažovaných ulicích území sídla Újezdec. Ostatní rozvojové lokality budou zásobovány ze stávajících plynovodních řadů.~~

~~Jako koridor je do návrhu územního plánu zpracován záměr VTL plynovodní soustavy – plynovod Veltrusy – Obříství. Územní plán plynofikaci obce nenavrhuje. Případná realizace plynofikace obce je možná jako nezbytná technická infrastruktura.~~

~~V jihozápadní části správního území obce je navržen na podkladu ZÚR SK koridor pro VTL plynovod Veltrusy – Obříství (v územním plánu označeny jako CNZ.P02. Tato stavba, stavby s ní související a stavby tuto energetickou stavbu podmiňující mají přednost před jiným využitím pozemků v koridoru. Stavby související a stavby podmiňující mohou zasahovat (být umístěny) i do ploch mimo vymezené koridory. V koridorech nesmí být měněno současné využití území způsobem, který by podstatně zhoršil přípravu a realizaci energetických staveb, pro které byly koridory navrženy, a přípravu staveb souvisejících a dopravní stavbu podmiňujících. Jiné využití než pro energetické stavby, stavby související a podmiňující, včetně umístování a změny jiných nových staveb je v koridoru možné až po pravomocném umístění a stavebním povolení staveb, pro které byl koridor vymezen.~~

Zásobování teplem

~~V obci bude uplatněn pouze individuální způsob zásobování obyvatelstva teplem, domovní kotelny a lokální vytápění.~~

~~Řešení územního plánu předpokládá přechod zdrojů využívajících pevné palivo na elektřinu, plyn či případně jiné alternativní zdroje. Vytápění objektů v rozvojových plochách vychází z možnosti využití nejbližších zdrojů tepelného zdroje nebo paliva.~~

Telekomunikace

Stupeň telefonizace obce odpovídá poměrům v sídlech srovnatelné velikosti.

Stávající stav telefonní sítě je vyhovující - stávající dimenze jsou odpovídající pro pokrytí zájmu o telefonii v obci.

Návrh

~~Místní telefonní síť není předmětem podrobného návrhu v rámci územního plánu. Napájecí body pro připojení návrhových lokalit budou upřesněny v dalších stupních projektové dokumentace.~~

~~Nové telekomunikační rozvody jsou navrženy kabelové s připojením všech účastnických jednotek kabelovým vedením.~~

~~V každé rozvojové lokalitě budou vybudovány účastnické rozvaděče, ze kterých budou napojeny jednotlivé účastnické stanice. Uvažuje se 100% telefonizace bytových stanic a 200% telefonizace podnikatelských aktivit. Místní telekomunikační síť je navržena pouze kabelovými rozvody.~~

~~Ostatní trasy telekomunikačních vedení se nemění, dálkový kabel se v území nenachází~~
Radiokomunikace:

Řešeným územím prochází radioreléové trasy a na území se nacházejí zařízení mobilních operátorů, které jsou návrhem UP stabilizovány.

Nakládání s odpady

V obci Újezdec je vybudovaný systém odpadového hospodářství, včetně separace komunálního odpadu, který stanovuje systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů vznikajících na území obce a systém nakládání se stavebním odpadem. Současný systém nakládání s odpady v obci odpovídá platné právní úpravě.

~~Realizací urbanistického návrhu spojené s odpovídajícím nárůstem počtu obyvatel lze předpokládat zvýšení roční produkce odpadů o 3,97 kg/osobu/týden.~~

Územní plán navrhuje zastavitelnou plochu Z.17 pro realizaci sběrného dvora a místa pro ukládání bioodpadu.

- e. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci a dobývání ložisek nerostných surovin**

e.1 Koncepce uspořádání krajiny

Základem koncepce uspořádání krajiny je trvale udržitelný rozvoj využití územních oblastí v souladu se zájmy ochrany přírody a sociálněekonomickými vztahy v nezastavěném území a rekreace z pohledu různých možností jeho využití.

~~Nezastavitelné území - krajinu navrhuje územní plán do 4 krajinných ploch, odlišné mírou produkčního využívání území~~
členění územní plán na následující plochy s rozdílným způsobem využití.

- ~~1. Plocha přírodní~~
- ~~2. Plochy smíšené nezastavěného území~~
- ~~3. Plochy zemědělské~~
- ~~4. Plochy těžby nerostů~~

DS - doprava silniční

ZO - zeleň ochranná a izolační

WT - vodní a vodních toků

AU - zemědělské všeobecné

NU - přírodní všeobecné

MU - smíšené nezastavěného území

GU - těžba nerostů všeobecná

~~Pro takto vymezené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití (regulativy využití – viz kap. 6), které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.~~

V- ~~návrhu řešeném území~~ převládají **stávající** plochy zemědělské.

Velká plocha západní části řešeného území je navržena jako plocha těžby nerostů (K.19). Jedná se o území, které ač je v současnosti využíváno jako produkční zemědělské území, má vymezeno chráněné ložiskové území, dobývací prostor a výhradní ložisko s tím, že se zde kdykoli může rozšířit těžba šterkopísku s podmínkou rekultivace po ukončení těžební činnosti ~~Viz příslušný regulativ – kapitola 6.~~

~~2) území v návaznosti na zastavěné území sídla a velká část východní části území je navrženo jako plocha smíšená nezastavěného území s indexem Z – zemědělská produkce. Jedná se o území, které nevykazuje jednoznačný charakter produkčního území, přitom má vždy přírodní funkce. V přijatelném kompromisu, v méně intenzivním využití jsou možné i další funkce – produkce zemědělská, rekreace, které jsou dány indexem konkrétní funkce.~~

~~Jsou to území, které současně plní několik funkcí, které jsou ve vzájemně rovnocenném postavení. Zemědělské produkční využití území nemá snižovat nebo výrazněji omezovat další významné funkce daného území (nenarušený vývoj přírodních ekosystémů, rekreace, obytný charakter zázemí sídel, ale i rekultivace z hlediska vodní eroze). Zde není možno realizovat intenzivní formy hospodaření. Do těchto oblastí by bylo vhodné směřovat dotace na **výstavbu cest, doprovodné zeleně a revitalizaci vodotečí, realizaci kompozičních prvků zeleně** vytvářející přechod sídla do krajiny, charakteristický pro česká venkovská sídla. Rozsah zemědělské výroby je v souladu s ostatními funkcemi v ploše.~~

Veškeré pozemky navržené jako prvek ÚSES jsou začleněny do ~~přírodních ploch~~ **ploch přírodních**. Plochy přírodní zahrnují také pozemky **Naturysoustavy NATURA 2000**, pokud je vymezena jako součást nezastavěného území .

Podíl zeleně v krajině bude zvýšen realizací návrhu územního systému ekologické stability formou interakčních prvků, jako liniová zeleň podél komunikací a melioračních kanálů. ~~Redová a druhová skladba této zeleně musí vycházet z původních rostlinných společenstev.~~

Významným a potřebným prvkem vodního režimu krajiny jsou stabilizované vodní plochy a stabilizované otevřené umělé odvodňovací odpady a uměle vytvořené toky. Ty celkově zvyšují retenční schopnost krajiny.

Prostupnost krajiny

~~Návrhem ÚP~~ **Územním plánem** jsou vymezeny některé významnější účelové komunikace, které mohou sloužit současně jako rekreační trasy např. Pražská nebo upravená obnovená cesta na Dřínov, realizovaná jako součást rekultivačních úprav po ukončení těžby v území. Ostatní síť komunikací III. třídy a účelových komunikací je územním plánem stabilizována ~~v rámci vymezených smíšených ploch nezastavěného území. (viz Hlavní výkres č.2).~~

Rekreace

Rozvojové plochy chat nejsou územním plánem navrhovány. Rekreační potenciál území představuje:

- 1) ubytování ve venkovské zástavbě,
- 2) využívání krajiny s řadou turistických atraktivit v okruhu 15 - 20 km (úpravy území vázané na krajinářský park Veltrusy)
- 3) možnost lokalizace komerčních zařízení pro ubytování a současné umístění souvisejících služeb,
- 4) ~~vedení regionálních cyklotras v severní a jižní části řešeného území,~~ obnova či návrh účelových komunikací s využitím vycházkových okruhů - rekreačních pěších a cyklistických spojek s okolními sídly a rekreačními lokalitami mimo řešené území (např. Dřínovský háj, Zálezlice)

e.2 Koncepce ÚSES

~~Cílem je:~~

- ~~— uchování a zabezpečení nerušeného rozvoje přirozeného genofondu krajiny v rámci jeho přirozeného prostorového rozmístění, jako dlouhodobého ekostabilizujícího zdroje a rezervy~~

~~— vytvoření optimálního prostorového základu ekologicky stabilnějších ploch v krajině z hlediska zabezpečení jejich maximálního kladného působení na okolní méně stabilní části.~~

~~Krajina řešeného území je relativně stabilní s plošně dosti rozsáhlou kostrou ekologické stability. Většinu ploch (cca polovinu území obce) tvoří lesní porosty a rozptýlená nelesní zeleň. S ohledem na monokultury v těchto lesních porostech a jejich stav je nepatrně celková stabilita území snižována. Koeficient ekologické stability je 1,68.~~

Regionální územní systém ekologické stability

~~Řešeným územím prochází regionální prvky ÚSES, jehož trasa je převzata z VÚC Pražský region. Jedná se o regionální biokoridor RBK – jižní hranice řešeného území založený na orné půdě (regionální biokoridor 46 Dřínovský háj – U hráze II – Dřínovský háj – Úpor a Kelské louky) e.č. 1130~~

Lokální ÚSES

~~V řešeném území je vymezena síť prvků lokální ÚSES v návaznosti na regionální systém ÚSES vedený řešeným územím.~~

~~V řešeném území jsou vymezeny tyto prvky:~~

~~o lokální ÚSES –~~

~~lokální biocentra~~

~~1) biocentrum 280 „V Černavách“ na RBK, nefunkční nově navržené na orné půdě, výměra 4ha~~

~~2) biocentrum 284 „Újezdec“ na lokálním biokoridoru 163/164 částečně existující, nedostatečně funkční, antropicky podmíněné reprezentativní plocha 2,5 ha~~

~~– lokální biokoridory~~

~~1) severojižní větev č.163 „K Újezdci“ od LBC 280 „V Černavách“ k sídlu – biocentru 284 „Újezdec“ v pokračování východně – větev č.164 „Újezdec – U vrbek“ v trase melioračního kanálu biokoridor chybějící, zcela nově navržený vytvořit biokoridor šířky 15-20m~~

~~2) v severní části řešeného území větev č. 149 směr východ – západ, na řešeném území zcela chybějící, nově navržený dnes po orné půdě s vymezenou hranicí výhradního ložiska šterkopísku Hostín I, návrh je vytvoření biokoridoru šířky 15-20m v souladu s budoucí rekultivací prostoru.~~

~~(viz výkresová dokumentace výkres č.2, 4 a O1.)~~

~~Návrh územního tyto prvky ÚSES upřesňuje do pozemků a vede z velké části mimo zastavěné plochy. Veškeré prvky ÚSES jsou částí navržené přírodní plochy. Část lokálního biokoridoru vedená zastavěným územím sídla předpokládá ponechání v trase biokoridoru území přírodní plochy – lokality doprovodné zeleně podél vodoteče vytvářející pozvolný přechod sídla do krajiny.~~

~~Převážná většina prvků ÚSES ve správním území obce je nově navržena a s některými se počítá s jejich založením při následné rekultivaci území po ukončení těžební činnosti. Prvky určené k založení jsou specifikovány v kap. 10.2. a 11.2 a vyznačeny ve výkrese č.2,4 a O1.~~

~~Cílem vymezení ÚSES je uchování a zabezpečení nerušeného rozvoje přírodních a přírodě blízkých ekosystému, a dále zajištění propojení těchto ekosystémů v rámci krajiny. Základem je návrh nových prvků a podpora funkčnosti stávající kostry krajinné stability tak, aby bylo zabezpečeno maximálně možné funkční propojení a rozvoj cílových ekosystémů. Cílem je tedy vytvoření optimálního prostorového vymezení ekologicky stabilnějších ploch v krajině tak, aby mohly maximálně pozitivně působit na okolní méně stabilní části krajiny. Jedná se o koncepční základ pro ochranu a realizaci multifunkční modro-zelné infrastruktury v území.~~

~~Krajina řešeného území je relativně málo stabilní. Jedná se o zemědělskou produkční krajinu s minimálním zastoupením ekologicky stabilnějších ekosystémů. Kostra ekologické stability je omezena pouze na okolí regulovaných potoků (Újezdecký potok) a melioračních kanálů. Krajinná zeleň je omezená. Území by si zasloužilo podpořit ekologickou stabilitu realizací navržených skladebných částí ÚSES. Pro rozvoj ostatní krajinné zeleně (interakční prvky) doporučujeme realizovat výsadbou stromofadí podél cest či hranic půdních bloků, případně rozdělení velkých lánů orné půdy travobylinnými biopásky. Jako potenciál rozvoje přírodně hodnotných biotopů se jeví výhledové rekultivace (nebo naopak spíše prostory pro samovolnou sukcesi) v plochách vymezených k těžbě šterkopísků na severu řešeného území. Stávající přírodní hodnotou je EVL (PP) Slaná louka u Újezdce (viz dále).~~

Z hlediska biogeografické teorie je řešené území na pomezí dvou bioregionů, 1.7 Polabský (sever) a 1.2 Řípský (jih). V řešeném území obce jsou pak vymezeny následující similární biochory:

- 2RN, Plošiny na zahliněných písčích 2. v.s.; severní část území obce navazující na těžbu štěrkopísků,
- 2Db, Podmáčené sníženiny na bazických sedimentech 2. v.s.; většinová jižní část území obce.

Dle mapy potenciální přirozené vegetace se jedná o území na pomezí Lipových doubrav (*Tilio-Betuletum*) a Střemchových jasenin (*Pruno-Fraxinetum*), místy v komplexu s mokřadními olšinami (*Alnion glutinosae*). Dle geobotanické mapy pak na pomezí Borových doubrav a Dubo-habrových hájů.

Reálně je ze znalosti místa možné konstatovat, že většinu území lze popsat skupinou typu geobiocénu (STG) 2 B-BD 3(4), lipové doubravy vyššího stupně. V místech vymezené písčiny pak 2 A-Ab 2-3, borové doubravy nižšího stupně. Lokálně pak nacházíme spíše antropogenně podmíněné luční biotopy slanisek (T7) a širokolistých trávníků (T3.4), případně další lokální plochy mokřadní ruderalizované vegetace (X7A) vázané na Újezdecký potok.

Regionální územní systém ekologické stability

Řešeným územím prochází regionální prvek ÚSES, jehož trasa vychází ze ZÚR SK. Jedná se o regionální biokoridor RBK 1130b Dřínov – Úpor. Tento biokoridor je částečně kontrastní, propojující mezofilní až teplomilné doubravy přes potenciální habrové doubravy na písčích s lužními (hygrofilními) biotopy v údolí Labe a jeho přítoků. Biokoridor vede z RBC 1484 Dřínov (biochora -2PN) do kontaktního biocentra RBC 534820 Chlumín a dále k Labi, kde se napojuje do lužního RBC 1478 Úpor a Kelské louky (biochora 2Lh).

V rámci řešeného území obce je RBK zastoupen krátkým propojením od Dřínova a následně pak vloženým návrhovým lokálním biocentrem LBC 280 „V Černavách“. Jedná se navržené biocentrum (nefunkční) k založení na orné půdě, výměra cca 6 ha.

Vymezení regionálního biokoridoru dále na východ pokračuje již mimo řešené území. RBK po jeho založení vytvoří přirozenou hranici se sousední obcí Dřínov, na jejímž správním území je vymezen v dostatečné šíři. Z hlediska realizace skladebných prvků ÚSES (např. v rámci pozemkových úprav atp.) je účelné, pokud to jde, vymezovat takové prvky v rámci jednoho katastrálního území.

Lokální ÚSES

V řešeném území je vymezena síť prvků lokální ÚSES v návaznosti na regionální systém ÚSES vedený řešeným územím.

V řešeném území jsou vymezeny tyto prvky:

- lokální biocentra

1) biocentrum LBC 280 „V Černavách“ na RBK 1130b Dřínov – Úpor, nefunkční nově navržené k založení na orné půdě. Založit kombinaci výsadeb přirozené dřevinné vegetace a druhově bohatých lučních porostů, možno realizovat i drobné mokřadní (vodní) biotopy v rámci revitalizace Újezdeckého potoka. Dostatečná výměra cca 6 ha.

2) biocentrum LBC 284 „Újezdec“ na lokálním biokoridoru LBK163 a LBK164 částečně existující, nedostatečně funkční, antropicky podmíněné (EVL/PP Slaná louka u Újezdce). V rámci PP postupovat podle plánu péče. Na ostatní výměře založit odpovídající luční společenstva, případně i drobné mokřadní (vodní) biotopy v rámci revitalizace Újezdeckého potoka. Dostatečná výměra cca 3 ha.

- lokální biokoridory

1) severo jižní větev č.LBK 163 „K Újezdci“ od LBC 280 „V Černavách“ k sídlu – biocentru 284 „Újezdec“ v pokračování východně – větev č. LBK 164 „Újezdec – U vrtek“ v trase Újezdeckého potoka (silně upravený tok, omezená doprovodná vegetace). Biokoridor je navržený jako hygromilní až mezofilní, nutno založit ideálně formou revitalizace vodního toku a navazujících výsadeb dřevinné i luční (mokřadní) vegetace. Vytvořit biokoridor šířky cca 20m.

2) v severní části řešeného území větev LBK 149 „Na píscích“ směr východ – západ, na řešeném území zcela chybějící, nově navržený dnes po orné půdě s vymezenou hranicí výhradního ložiska šterkopísku Hostín I. Návrh vedení biokoridoru využívá stávající remízky a je navržen jako mezofilní až vysýchavý. Cílem je vytvoření biokoridoru šířky cca 20m v souladu s budoucí rekultivací těžebního prostoru.

Návrh územního plánu tyto prvky ÚSES upřesňuje do pozemků a vede z velké části mimo zastavěné plochy. Veškeré prvky ÚSES jsou částí navržené přírodní plochy. Část lokálního biokoridoru vedená zastavěným územím sídla předpokládá ponechání v trase biokoridoru území přírodní plochy – lokality doprovodné zeleně podél vodoteče vytvářející pozvolný přechod sídla do krajiny.

Převážná většina prvků ÚSES ve správním území obce je nově navržena a s některými se počítá s jejich založením při následné rekultivaci území po ukončení těžební činnosti.

Prvek ÚSES	Typ	Popis	Výměra/délka	Biogeografie	Biotopy	Funkčnost	Opatření
RBK.1130b Dřínov- Úpor	RBK	Krátký úsek RBK k založení na orné půdě. RBK je primárně vymezen v okolních obcích.	40 (700) m	2Db; 2B- BD(3)4	X2	Nefunkční	Založení výsadbami dřevin dle místních podmínek, včetně mozaiky květnatých luk a revitalizovaných prostorů vodotečí (vlhčí biotopy).
LBC.280 Na Černavách	LBC RBK	Biocentrum k založení na orné půdě, včetně revitalizace Újezdeckého potoka. Vložené LBC do RBK.	6 ha	2Db; 2B- BD(3)4	X7A, X2	Nefunkční	Založení biocentra na orné půdě výsadbami dřevin dle místních podmínek, včetně založení květnatých luk a ekotonů (mozaika přírodních rekonstruovaných biotopů).
LBC.284 Újezdec	LBC	Biocentrum na plochách PP Slaná louka u Újezdce a navazujících pozemcích orné půdy. Na orné půdě k založení.	3 ha	2Db; 2B- BD(3)4, 2B- BD5b, 2D5b	T7, X2, X5, X7A	Částečně funkční	Založení lučního společenstva s revitalizací Újezdeckého potoka (kanálu). Snaha o obnovu vlhkých (slaných) luk a navazujících sušších širokolistých trávníků. Soliterní výsadba jednotek dřevin. Jinak dle plánu péče o PP.
LBK.164 Újezdec – U vrbeč	LBK	Biokorior k založení revitalizací Újezdeckého potoka na orné půdě. Stávající koryto, mokřadní vegetace, občasné dřeviny.	80 (1500) m	2Db; 2B- BD(3)4, 2B- BD5b,	X7A, X2	Nefunkční	Založení lučního společenstva s revitalizací Újezdeckého potoka (kanálu). Snaha o obnovu vlhkých (slaných) luk a navazujících sušších širokolistých trávníků. Dřeviny pouze jednotlivě.
LBK.163 K Újezdci	LBK	Biokorior k založení revitalizací Újezdeckého potoka na orné půdě. Stávající koryto, mokřadní vegetace, občasné dřeviny.	1100 m	2Db; 2B- BD(3)4, 2B- BD5b	X7A, X2	Nefunkční	Založení lučního společenstva s revitalizací Újezdeckého potoka (kanálu). Snaha o obnovu vlhkých (slaných) luk a navazujících sušších trávníků. Dřeviny pouze jednotlivě.

LBK.149 Na pískách	LBK	Biokorior k založená na orné půdě v rámci ložiska štěrkopísku. Navazuje na pískovnu. Stávající remízek.	500 (2200) m	2RN; 2A-AB2- 3	X2, K3	Nefunk ční	Založení ideálně formou řízené sukcese na odhalených substrátech mozaikou biotopů, po těžbě štěrkopísku. V současné době chránit remízek a redukovat invazivní dřeviny.
-----------------------	-----	---------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------	----------------------	-----------	---------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

NATURA 2000

Nařízením vlády ČR č.132/2005 Sb. byl stanoven národní seznam evropsky významných lokalit (EVL).

~~V rámci řešeného území je vymezena Evropsky významná lokalita – Slaná louka u Újezdce – i.č.CZ0210173 o rozloze 1,3211 ha kategorie – Přírodní památka. V rámci návrhu územního plánu byla její plocha upřesněna do pozemků. Plocha Natury zasahující zastavěné území sídla je vymezena pouze jako součást plochy veřejného prostranství mimo zastavěné pozemky a v návaznosti na ni v extravilánu území je částí přírodní plochy postupně přecházející do plochy biocentra LBC 284 Újezdec. Navržený rozvoj území neovlivňuje rozsah vymezeného území.~~

V rámci řešeného území je vymezena Evropsky významná lokalita (EVL) – Slaná louka u Újezdce – i.č.CZ0210173 o rozloze 1,3211 ha. Slaná louka je zároveň chráněna i jako stejnojmenná přírodní památka (PP). Předmětem ochrany PP jsou podle zřizovacího předpisu vnitrozemské slané louky s širokolistými trávničky svazu *Bromion erectii* a polopřirozené suché trávničky a facie křovin na vápnatých podložích (*Festuco-Brometalia*).

V rámci návrhu územního plánu byla plocha EVL/PP upřesněna do pozemků. Plocha EVL zasahující zastavěné území sídla je vymezena pouze jako součást plochy veřejného prostranství mimo zastavěné pozemky a v návaznosti na ni v extravilánu území je částí přírodní plochy postupně přecházející do plochy biocentra LBC.284 „Újezdec“. Navržený rozvoj území neovlivňuje rozsah vymezeného území.

- f. **Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popř. stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

~~Na základě celkové koncepce návrhu územního plánu je vymezeno i využití ploch a pozemků. Návrhem územního plánu jsou jednotlivé pozemky rozděleny do funkčních ploch – ploch rozdílného způsobu využití s definovanými pravidly způsobu využití. Ve výkresech jsou vymezeny jednotlivé funkce formou regulace činností na pozemcích tak, aby mohly postihnout dosud nekonkretizované, ale předpokládané rozvojové záměry v území, které jsou v souladu s územním potenciálem území, ochranou přírody, ZPF a PUPFL, nadmístními zájmy regionu a hlavně se zájmy obce.~~

~~V regulativních podmínkách využití jsou jednotlivé pozemky podmínky rozlišeny dle činností, které jsou na nich hlavní a které jsou na daném pozemku přípustné či nepřípustné. Každá funkce plocha s rozdílným způsobem využití pozemku je upřesněna popisem území a pro území jsou stanovena pravidla jeho uspořádání a zástavby.~~

~~Jednotlivé funkce plochy s rozdílným způsobem využití jsou v grafické části rozlišeny barevně (u některých pozemků i upřesněny indexem) ve výkresech č.2 a O-1.~~

~~Základní členění území:~~

- ~~— Plochy v zastavěném území a plochy zastavitelné (urbanizované, resp. s další možností zástavby či nezastavitelná území);~~
- ~~— Plochy v nezastavěném území (krajinné plochy) – pozemky, které nejsou určeny k zastavění~~

~~Členění je se zaměřením na sídlo a blízké okolí, tak i na ostatní krajinu administrativního území obce.~~

Pro potřebu rozhodování o využití ploch, o lokalizaci ~~objektů, areálů staveb~~ a činností na jednotlivých pozemcích tak byla zajištěna požadovaná kvalita prostředí je nutné respektovat:

- ~~regulativy podmínky~~ pro plochu s rozdílným způsobem využití definující využití ploch a pozemků v souladu s koncepcí územního plánu a současně
- územní limity
 - 1) vyplývající z obecně závazných předpisů (hygienických podmínek, technických norem), které případně sledovaný pozemek zasahují (~~viz Koordinační výkres O 1.~~);
 - 2) navržené ~~trasy dopravní a technické infrastruktury~~ územním plánem (~~viz Hlavní výkres č.2 a Koordinační výkres O1.~~);

~~Pro všechna území současně platí kromě stanoveného funkčního využití daného regulativem i ostatní omezení a vlastnosti vyplývající z limitů.~~

~~Časový horizont stanovených podmínek je členěn na~~

- ~~— STAV (STABILIZOVANÉ PLOCHY)~~
- ~~— NÁVRH (PLOCHY ZMĚN)~~
- ~~— ÚZEMNÍ REZERVY~~

~~Navržené zásady funkční regulace – regulativ plochy s rozdílným způsobem využití jsou členěny na:~~

~~1) Podmínky pro využití plochy – a to:~~

- ~~— HLAVNÍ VYUŽITÍ (převažující účel využití);~~
- ~~— PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ;~~
- ~~— NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ;~~

~~2) Pravidla pro uspořádání území~~

~~— PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ (OBJEMOVÉ, PLOŠNÉ, FUNKČNÍ APOD.);~~

~~Účelem těchto podmínek je jasné a srozumitelné vyjádření obecně sdíleného názoru na požadovaný vzhled a kvalitu prostředí a zástavby v daném území. Hlavním cílem je zachování a ochrana kladně hodnocených vlastností, definovaných v procesu zpracování a projednávání územního plánu.~~

~~Rámcové zásady prostorového uspořádání a architektonického řešení objektů pro každou plochu jsou vymezeny výškovou regulací zástavby, intenzitou využití pozemku.~~

Koeficient zastavěnosti plochy (KZP) - vyjadřuje rámcová pravidla prostorového uspořádání pro novou zástavbu - je to plošný podíl nezastavitelných a nezpevněných ploch z celkové plochy pozemku (stavební parcely). Tyto nezastavitelné plochy budou využity výhradně pro vegetační pokryv (případně vodní plochy musí být přírodního charakteru). KZP je součástí příslušného regulativu a je specifikován číslem (popřípadě dvěma čísly, přičemž nižší hodnotu je nutno chápat jako minimum). V odůvodněných případech je možné další snížení této hodnoty po individuálním posouzení pouze se souhlasem příslušného orgánu ochrany ŽP. Hodnota koeficientu uvádí optimální doporučený podíl nezpevněné plochy pozemku v rámci příslušné plochy.

Počet nadzemních podlaží případně výšková hladina zástavby nad okolním terénem

Plochy budou postupně zastavovány tak, aby nová zástavba navazovala na zastavěné území a nevznikaly nové proluky. Stávající vzrostlá zeleň v zastavitelné ploše bude přednostně respektována.

~~f.1 Přehled ploch s rozdílným způsobem využití~~

~~**ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY** – barva v legendě, popřípadě index~~

~~**Bydlení** (§4 vyhl.č. 501/2006 Sb.)~~

~~Plochy pro rodinné domky venkovské~~

~~Plochy pro rodinné domky městské~~

~~**Občanské vybavení** (§6 vyhl.č. 501/2006 Sb.)~~

Veřejná infrastruktura

- Komerční zařízení malá a střední
- Tělovýchovná a sportovní zařízení

Veřejná prostranství (§7 vyhl.č. 501/2006 Sb.)**Smišené obytné území** (§8 vyhl.č. 501/2006 Sb.)

- Komerční

Dopravní infrastruktura (§9 vyhl.č. 501/2006 Sb.)

- silniční
 - silnice III třídy
 - vybrané místní komunikace
 - dopravní plochy
 - účelové komunikace

Technická infrastruktura (§10 vyhl.č. 501/2006 Sb.)**Výroba a skladování** (§11 vyhl.č. 501/2006 Sb.)

- zemědělská výroba
- skladování

Zeleň (plochy sídelní zeleně doplnění dle §3, odst.4 vyhl.č. 501/2006 Sb. – viz odůvodnění, kap. O.c.1.2)

- soukromá a vyhrazená
- na veřejných prostorech
- ochranní a izolační
- doprovodná a rozptýlená

NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ – barva v legendě výkresu č.2 a O1., jednopísmenné kódy (s indexem)**Plochy vodní a vodo hospodářské** (§13 vyhl.č. 501/2006 Sb.)**Plochy zemědělské** (§14 vyhl.č. 501/2006 Sb.)**Plochy přírodní** (§16 vyhl.č. 501/2006 Sb.)**Plochy smíšené nezastavěného území** (§17 vyhl.č. 501/2006 Sb.)

- z – zemědělská produkce

Plochy těžby nerostů (§18 vyhl.č. 501/2006 Sb.)**f.2f.1 Regulativy Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití****Zastavěné území a zastavitelné plochy****BYDLENÍ – plochy pro rodinné domky venkovské (§4 vyhl.č. 501/2006 Sb.) **BV - bydlení venkovské******Hlavní využití území**

Hlavní činností území je bydlení, v rodinných domech s plochami pozemků, které umožňují s funkcí užitkovou - pěstitelskou a chovatelskou činnost v rámci samozásobitelských potřeb, s funkcí rekreační, případně okrasnou.

Přípustné využití území, činností a stavby

- bydlení v rodinných domech (klasického venkovského typu - původní venkovské usedlosti),
- bydlení v rodinných domech v izolovaných
- stavby a zařízení maloobchodu, veřejného stravování a dalších činností sloužící obsluze daného území
- odstavování vozidel obyvatel a zákazníků podnikatelské činnosti na vyhrazeném, příp. vlastním pozemku;

- zemědělská činnost nebo chovatelství ve vlastních účelových stavbách (podnikatelská činnost nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy a chráněné prostory v souladu s požadavky příslušných platných právních předpisů a norem. bydlení v rodinných domech
- oplocené zahrady u domů,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,
- dětská hřiště.
- plochy veřejné zeleně
- **nezbytná dopravní a technická infrastruktura**

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby

- zemědělská a lesní výrobní činnost (prvovýroba) s účelovými stavbami;
- autokempingy, tábořiště
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru
- veškeré stavby a činnosti uvedené v podmínkách ochranných pásem 1 a 2 zařízení Ministerstva vnitra ČR a ochranného pásma letiště Kbely- radiolokační prostředky.
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb

Pravidla pro uspořádání území (podmínky prostorového uspořádání, objemové, plošné, funkční apod.).

- přípustná zařízení a služby jsou lokálního významu,
- výrobní služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům dané lokality
- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku,
- Architektonický tvar a výraz staveb na které se bude vydávat stavební povolení musí být v souladu s regulací urbanisticky hodnotného území - je-li takto vymezeno na parcele jako navržený limit ÚP

Podmínky prostorového uspořádání

Individuální rodinné domy klasického venkovského typu o 1 nadzemním podlaží s využitelným podkrovím a případně s hospodářským zázemím. Objemové a architektonické ztvárnění objektů bude řešeno s ohledem na kontext okolní zástavby. U novostaveb je podmínkou garáž v objektu nebo na vlastním pozemku.

Koeficient míry využití území KZP = ~~0,4-0,6~~ (koeficient zastavění plochy). Výšková hladina zástavby se stanovuje ~~18m8m~~ nad ~~ekolním-rostlým~~ terénem. Obdélníkový půdorys.

~~BYDLENÍ – plochy pro rodinné domky městské (§4 vyhl.č. 501/2006 Sb.)~~ BI - bydlení individuální

Hlavní využití území

Hlavní činností území je bydlení, v rodinných domech s plochami pozemků, které umožňují s funkcí užitkovou - pěstitelskou a chovatelskou činnost v rámci samozásobitelských potřeb, s funkcí rekreační, případně okrasnou.

Přípustné využití území, činnosti a stavby

- bydlení v rodinných domech (řadová zástavba),
- stavby a zařízení maloobchodu, veřejného stravování a dalších činností sloužící obsluze daného území
- odstavování vozidel obyvatel a zákazníků podnikatelské činnosti na vyhrazeném, příp. vlastním pozemku;
- oplocené zahrady u domů,
- dětská hřiště.
- plochy veřejné zeleně
- **nezbytná dopravní a technická infrastruktura**

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby

- zemědělská a lesní výrobní činnost (prvovýroba) s účelovými stavbami;
- autokempingy, tábořiště
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb
- veškeré stavby a činnosti uvedené v podmínkách ochranných pásem 1a 2 zařízení Ministerstva vnitra ČR a ochranného pásma letiště Kbely- radiolokační prostředky.

Pravidla pro uspořádání území (podmínky prostorového uspořádání, objemové, plošné, funkční apod.).

- přípustná zařízení a služby jsou lokálního významu,
- výrobní služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům dané lokality
- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku,
- Architektonický tvar a výraz staveb na které se bude vydávat stavební povolení musí být v souladu s regulací urbanisticky hodnotného území - je-li takto vymezeno na parcele jako navržený limit ÚP

Podmínky prostorového uspořádání

Individuální rodinné domy klasického venkovského typu o 1 nadzemním podlaží s využitelným podkrovím a případně s hospodářským zázemím. Objemové a architektonické ztvárnění objektů bude řešeno s ohledem na kontext okolní zástavby. U novostaveb je podmínkou garáž v objektu nebo na vlastním pozemku.

Koeficient míry využití území KZP = ~~0,4~~**0,6** (koeficient zastavění plochy). Výšková hladina zástavby se stanovuje ~~188m~~ nad ~~okolním~~**rostlým** terénem. Obdélníkový půdorys. U izolovaných stabilizovaných odloučených polohách sídla bude KZP určován pro jednotlivé lokality individuálně.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ – veřejná infrastruktura (§6 vyhl.č. 501/2006 Sb.) OV - občanské vybavení veřejné

Hlavní využití území

Plochy se stabilizovaným funkčním využitím - občanské vybavení, zabezpečující základní potřeby obyvatel obce a návštěvníků. Podnikatelské činnosti a občanské vybavení je určené obsluze a potřebám obyvatel sídla (školy, služby, správu a řízení, zdravotnictví, obchod, veřejné stravování, kulturní zařízení apod.), včetně možnosti dočasného ubytování.

Přípustné využití území, činností a stavby

- administrativa
- podnikatelská činnost (služby výrobního charakteru) s vlastními účelovými stavbami a prostory, nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy a chráněné prostory dle příslušných zákonů a norem a ani území za hranicí PHO (pásma hygienické ochrany), je-li vymezena;
- odstavování vozidel na vyhrazeném pozemku mimo veřejné prostory;
- stavby pro činnost církví a vzdělávání
- trvalé bydlení ~~správce nebo majitele účelových staveb~~ **pouze jako doplňková funkce k stavbě hlavní,**
- dočasné ubytování (hotely, penziony, ubytovny, zotavovny, motely apod.)
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, orientaci a informace,
- dětská hřiště, sportoviště a relaxační zařízení,
- parkoviště ~~pro potřebu OV,~~
- ~~nezbytná technická vybavenost~~ **nezbytná dopravní a technická infrastruktura.**

Nepřípustné využití území, činností a stavby

- bydlení v bytových domech
- samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost;
- samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost ve vlastních účelových stavbách;
- zemědělská a lesní výrobní činnost (prvovýroba) s účelovými stavbami,
- individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách, domcích.
- podnikatelská činnost (služby výrobního charakteru) s vlastními účelovými stavbami a prostory, nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy a chráněné prostory dle příslušných zákonů a norem a ani území za hranicí PHO (pásma hygienické ochrany), je-li vymezena;

- veškeré stavby a činnosti uvedené v podmínkách ochranných pásem 1 a 2 zařízení Ministerstva vnitra ČR a ochranného pásma letiště Kbely- radiolokační prostředky.

Pravidla pro uspořádání území (podmínky prostorového uspořádání, objemové, plošné, funkční apod.).

Úpravy stávajících objektů nesmí měnit jejich charakter a objem.

- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku.

Podmínky prostorového uspořádání

~~Koeficient míry využití území KZP = 0,4 (koeficient zastavění plochy).~~ Výšková hladina zástavby se stanovuje ~~18m-10m~~ nad okolním terénem. Obdélníkový půdorys. Objekty musí svým měřítkem, formou zastřešení, výškou římsy a hřebene odpovídat kontextu a charakteru okolní zástavby. Vybavení parteru: mobiliář pro relaxaci, dětská hřiště, sportoviště (veřejná nekrytá)..

OBČANSKÉ VYBAVENÍ – komerční zařízení malá a střední (§6 vyhl.č. 501/2006 Sb.)

Hlavní využití území

- ~~— Plochy se stabilizovaným funkčním využitím – občanské vybavení komerční, zabezpečující základní potřeby obyvatel obce a návštěvníků. Podnikatelské činnosti a zařízení lokálního významu určené obsluze a potřebám obyvatel sídla.~~

Přípustné využití území, činností a stavby

- ~~— maloobchodní a stravovací zařízení~~
- ~~— drobné lokální služby obyvatelům,~~
- ~~— zdravotní zařízení (ordinace),~~
- ~~— ateliéry malířské, keramické, projekční~~
- ~~— administrativa~~
- ~~— drobná podnikatelská činnost (drobné služby malovýrobního a obchodního charakteru) s vlastními účelovými stavbami a prostory, nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy a chráněné prostory dle příslušných zákonů a norem a ani území za hranicí PHO (pásma hygienické ochrany), je-li vymezena;~~
- ~~— odstavování vozidel na vyhrazeném pozemku mimo veřejné prostory;~~
- ~~— trvalé bydlení správce nebo majitele účelových staveb,~~
- ~~— dočasné ubytování (hotely, penziony, ubytovny, zotavovny, motely apod.)~~
- ~~— veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, orientaci a informace,~~
- ~~— dětská hřiště, sportoviště a relaxační zařízení,~~
- ~~— parkoviště pro potřebu OV,~~
- ~~— nezbytná technická vybavenost.~~

Nepřípustné využití území, činností a stavby

- ~~— bydlení v bytových domech~~
- ~~— samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost;~~
- ~~— rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu,~~
- ~~— samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost ve vlastních účelových stavbách,~~
- ~~— zemědělská a lesní výrobní činnost (prvovýroba) s účelovými stavbami,~~
- ~~— individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách, domečích,~~
- ~~— veškeré stavby a činnosti uvedené v podmínkách ochranných pásem 1a 2 zařízení Ministerstva vnitra ČR a ochranného pásma letiště Kbely- radiolokační prostředky.~~

~~**Pravidla pro uspořádání území (podmínky prostorového uspořádání, objemové, plošné, funkční apod.).**~~

~~Úpravy stávajících objektů nesmí měnit jejich charakter a objem.~~

- ~~— u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku.~~

~~Podmínky prostorového uspořádání~~

~~Koeficient míry využití území KZP = 0,4 (koeficient zastavění plochy). Výšková hladina zástavby se stanovuje 18m nad okolním terénem. Obdélníkový půdorys. Objekty musí svým měřítkem, formou zastřešení, výškou římsy a hřebene odpovídat kontextu a charakteru okolní zástavby.~~

OBČANSKÉ VYBAVENÍ – sportovní a rekreační plochy (§6 vyhl.č. 501/2006 Sb.) OS - občanské vybavení - sport**Hlavní využití území**

Území tvoří plochy pro rekreaci, sport a trávení volného času.

Přípustné využití území, činností a stavby

- odstavování vozidel na vyhrazeném pozemku;
- podnikatelská činnost, související nebo slučitelná se sportovní činností a rekreací, s vlastními účelovými stavbami a prostory (nesmí negativně ovlivňovat sousední stavby pro bydlení a chráněné prostory v souladu s požadavky příslušných platných právních předpisů a norem);
- nezbytná technická vybavení sloužící provozu sportovní činností a vlastních účelových staveb související se sportovní činností
- plochy pro sport;
- plochy veřejné a doprovodné zeleně
- trvalé bydlení správce nebo majitele účelových staveb
- **nezbytná dopravní a technická infrastruktura.**

Nepřípustné využití území, činností a stavby

- bydlení v bytových domech a rodinných domech
- individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách, domcích,
- zemědělská a lesní výrobní činnost (prvovýroba) s účelovými stavbami;
- výrobní, průmyslová a skladovací činnost s účelovými stavbami;
- samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost,
- veškeré stavby a činnosti uvedené v podmínkách ochranných pásem 1 a 2 zařízení Ministerstva vnitra ČR a ochranného pásma letiště Kbely- radiolokační prostředky.

Pravidla pro uspořádání území (podmínky prostorového uspořádání, objemové, plošné, funkční apod.).

V případě výstavby nových objektů budou stanoveny dle konkrétního záměru. V území je nutné zřídit zatravněné plochy s keřovou i stromovou zelení (zeleň ochranná a parkově upravená).

Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem, a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby. **KZ = 0,50 / 0,70;**

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (§7 vyhl.č. 501/2006 Sb.) PU - veřejná prostranství všeobecná**Hlavní využití území**

Plochy veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury ~~a občanského vybavení~~, slučitelné s účelem veřejných prostranství a zabezpečující základní potřeby obyvatel obce a návštěvníků.

Přípustné využití území, činností a stavby

- ~~podnikatelské činnosti určené obsluze a potřebám obyvatel sídla posilující reprezentační funkci sídla, zdůrazňující společenský význam obce a umožňující jeho lepší využívání veřejností.~~
- ~~zařízení pro reklamu a informaci~~
- parterové prvky pro relaxaci, plastiky a prvky zahradní architektury,
- vodních plochy (kašny, na vesnických návších rybníky, požární nádrže),
- odstavování vozidel na veřejném prostoru v místech tomu určených;
- nezbytné liniové technické vybavení - inženýrské sítě.
- vybrané účelové komunikace - veřejné komunikace s upraveným režimem dle konkrétního účelu (zpravidla určené pro zemědělskou nebo lesní výrobu, pěší nebo cyklistický provoz. Sloužící i pro spojení jednotlivých vlastníků se svými nemovitostmi.

Nepřípustné využití území, činností a stavby

- stavby trvalého charakteru,
- samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost;
- samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost ve vlastních účelových stavbách;
- zemědělská a lesní výrobní činnost (prvovýroba) s účelovými stavbami,
- individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách, domcích.
- činnosti, způsobující poškození úpravy parteru nebo jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisejí s vymezeným přípustným využitím,

- veškeré stavby a činnosti uvedené v podmínkách ochranných pásem 1a 2 zařízení Ministerstva vnitra ČR a ochranného pásma letiště Kbely- radiolokační prostředky,
- v plochách EVL zasahujících do veřejného prostranství činnosti v rozporu s ochranou předmětu ochrany ~~stanoveném nařízení vlády č.135/2005Sb., kterým se stanoví národní seznam evropsky významných lokalit v platném znění a podle §45b, zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.~~

Pravidla pro uspořádání území (podmínky prostorového uspořádání, objemové, funkční apod.).

Úpravy stávajících objektů nesmí měnit jejich charakter a objem.

- bezbariérové uspořádání povrchů, s řešeným odvodněním
- vybavení prostoru pěšími trasami a drobnou parterovou architekturou
- plochy jsou doplněny stromovou a keřovou odborně udržovanou zelení,
- inženýrské sítě mohou být vedeny přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné, trasování se musí podřizovat zachování stávajících porostů.

Vybrané účelové komunikace - veřejné komunikace jsou bez omezení veřejně přístupné

~~Musí vyhovovat nárokům účelových vozidel, pro které je určena – minimální šíře 3 m (s výhybnami)~~

~~Podmínkou je zpevněné podloží, vyhovující zatížení účelovou dopravou, vyspádování a odvodnění, doporučuje se jednostranný pás doprovodné zeleně – min. šíře 1 m pozemku.~~

SMÍŠENÉ OBYTNÉ ÚZEMÍ – komerční (§8 vyhl.č. 501/2006 sb.) SV - smíšené obytné venkovské

Hlavní využití území:

Území je určeno pro bydlení, ~~dočasné ubytování~~, podnikatelskou činnost poskytující služby obyvatelstvu a občanské vybavení;

Přípustné využití území, činností a stavby

- odstavování vozidel na vyhrazeném pozemku;
- bydlení v rodinných domech ~~(charakteristika viz plochy pro rodinné domky venkovské)~~
- odstavování vozidel na vyhrazeném pozemku mimo veřejné prostory;
- dočasné ubytování (penziony **do max. kapacity 12 lůžek, ubytovny, zotavovny apod.**)
- podnikatelská činnost s vlastními účelovými stavbami a prostory (nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy a chráněné prostory v souladu s požadavky příslušných platných právních předpisů a norem.);
- trvalé bydlení správce nebo majitele účelových staveb,
- ~~obslužná funkce, zařízení nevýrobních služeb v původních hospodářských stavbách,~~
- maloobchodní a stravovací služby,
- administrativa,
- plochy okrasné a rekreační zeleně,

Nepřípustné využití území, činností a stavby

- Průmyslová výroba hromadného, továrního a velkosériového charakteru a velkokapacitní skladové areály,
- těžba nerostných surovin.
- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují nad přípustnou míru přímo či druhotně pozemky sloužící bydlení nebo občanské vybavenosti.
- dopravní terminály a centra dopravních služeb, parkování nákladních automobilů a těžké dopravní techniky,
- samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost ve vlastních účelových stavbách;
- zemědělská a lesní výrobní činnost s účelovými stavbami;
- výrobní, průmyslová a skladovací činnost s účelovými stavbami;
- individuální rekreace v rekreačních chatách, zahradních domcích,
- veškeré stavby a činnosti uvedené v podmínkách ochranných pásem 1a 2 zařízení Ministerstva vnitra ČR a ochranného pásma letiště Kbely- radiolokační prostředky.

Pravidla pro uspořádání území (podmínky prostorového uspořádání, objemové, funkční apod.):

U obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku.

~~V případě lokalizace zařízení výrobních (i nevýrobních) služeb je třeba posoudit vliv činností na sousední pozemky sloužící bydlení a občanské vybavenosti. Činnosti provozované v původních hospodářských provozech v zastavěném území (v kontaktu s obytnou zástavbou) musí být prověřeny z hlediska vlivu na okolní prostředí (hluk, prach exhalace, organoleptické pachy, ...) jak z hlediska vlastní technologie provozu, tak i z hlediska vlivu dopravy (jako zdroj a cíl dopravního toku).~~

Podmínky prostorového uspořádání

Výšková hladina zástavby se stanovuje ~~18m~~ **8m** nad okolním terénem. Obdélníkový půdorys ~~Nepřípustná je nástavba dalších podlaží domů.~~

Objekty musí svým měřítkem, formou zastřešení, výškou římsy a hřebene odpovídat kontextu a charakteru okolní zástavby. Vybavení parteru: mobiliář pro relaxaci, dětská hřiště, sportoviště (veřejná nekrytá)..

$$KZP = 0,50 / 0,70;$$

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – silniční (§9 vyhl.č. 501/2006 Sb.) DS – doprava silniční

~~KOMUNIKACE II. TŘÍDY (dle příslušných platných právních předpisů a norem – silnice II. třídy)~~

~~KOMUNIKACE III. TŘÍDY (dle příslušných platných právních předpisů a norem – silnice III. třídy)~~

~~MÍSTNÍ KOMUNIKACE II. TŘÍDY (dle příslušných platných právních předpisů a norem – místní komunikace III. třídy)~~

~~DOPRAVNÍ PLOCHY S INDEXEM KONKRÉTNÍ FUNKCE~~

Hlavní využití území

Hlavní činností území je dopravní ~~vybavení dle v platných ČSN v souladu s požadavky příslušných platných právních předpisů viz index v grafické části~~ **obsluha řešeného území prostřednictvím silniční dopravy zahrnující silnice a místní a účelové komunikace.**

- trasy systému nadmístní silniční dopravy,
- základní systém páteřových komunikací,
- ~~nádraží, stanice a zastávky hromadné dopravy,~~
- ~~velkoplošná parkoviště, hromadné garáže,~~
- ~~čerpací stanice pohonných hmot.~~

Přípustné využití území, činnosti a stavby;

- ~~odstavování vozidel;~~
- ~~podnikatelská činnost související s provozem zařízení; bez účelových staveb~~
- veřejná, doprovodná zeleň
- ~~místní komunikace~~
- ~~sklady a dílny pro servisní činnost spojená s dopravní vybaveností;~~
- ~~stravovací a ubytovací zařízení pro občerstvení a krátkodobé ubytování spojené s provozem hromadné dopravy osob.~~
- ~~chodníky a pěší stezky~~
- ~~mobiliář~~
- ~~nezbytná technická infrastruktura~~

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby;

Jiná než hlavní činnost území či činnost vyznačená indexem je nepřípustná.

- ~~liniové dopravní stavby musí být citlivě začleněny do krajiny s použitím doprovodné zeleně,~~
- ~~řešení parkovišť a garáží musí vycházet z kontextu místa,~~
- ~~parkoviště je třeba řešit a uplatněním střední a vysoké zeleně,~~
- ~~veškeré stavby a činnosti uvedené v podmínkách ochranných pásem 1 a 2 zařízení Ministerstva vnitra ČR a ochranného pásma letiště Kbely radiolokační prostředky.~~

Pravidla pro uspořádání území (podmínky prostorového uspořádání, objemové, funkční apod.).

Podmínky prostorového uspořádání

Objekty musí architektonickým řešením a celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolí. Investor, resp. vlastník zařízení je povinen zajistit přiměřené ozelenění ploch.

$$KZ = 0,25 / 0,45; - \text{alternativně se stanovuje limit min. 1 strom na každé 3 parkovací místa;}$$

~~ÚČELOVÉ KOMUNIKACE (dle příslušných platných právních předpisů a norem)~~

Hlavní využití:

~~Slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků, je určena pro zemědělskou nebo lesní výrobu, pěší nebo cyklistický provoz. Komunikace jsou veřejně přístupné bez omezení.~~

Přípustné využití území, činnosti a stavby;

~~Ukládání inženýrských sítí.~~

~~Doprovodná zeleň.~~

Pravidla pro prostorové uspořádání

~~Musí vyhovovat nárokům účelových vozidel, pro které je určena, minimální šíře vozovky 3,5 m.~~

~~Minimální pozemek pro výstavbu nebo rekonstrukci komunikace šířky 6,5m.~~

~~Podmínkou je zpevněné podloží, vyhovující zatížení účelovou dopravou, vyspádování a odvodnění do otevřeného zatrubněného příkopu.~~

~~Podél nově budované komunikace musí být vybudován minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě – šíře pozemku pro doprovodnou zeleň 1 m.~~

~~CYKLOTRASY (dle příslušných platných právních předpisů a norem)~~

Hlavní využití:

~~Slouží k rekreačnímu cyklistickému provozu. Komunikace jsou veřejně přístupné bez omezení.~~

Přípustné využití území, činnosti a stavby;

~~Ukládání inženýrských sítí.~~

~~Doprovodná zeleň.~~

Pravidla pro prostorové uspořádání

~~Musí vyhovovat nárokům cyklotras, pro které je určena, minimální šíře vozovky 3 m.~~

~~Minimální pozemek pro výstavbu šířky 3,5 m pro obou směrný provoz.~~

~~Podmínkou je zpevněné podloží, vyhovující cyklotrase, vyspádování a odvodnění.~~

~~Podél nově budované cyklotrasy musí být vybudován minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě – šíře pozemku pro doprovodnou zeleň 1 m.~~

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA (§10 vyhl.č. 501/2006 Sb.) TU - technická infrastruktura všeobecná

Hlavní využití území:

Hlavní činností území je technické vybavení s konkrétní funkcí:

- čistírna odpadních vod — index viz legenda;
- trafostanice — index viz legenda
- základnová stanice GSM — index viz legenda **Stavby a zařízení technické infrastruktury.**

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- **stavby a zařízení bezprostředně související s konkrétní funkcí**
- odstavování vozidel na vlastním pozemku;
- podnikatelská činnost zabezpečující provoz a navazující svým charakterem na konkrétní technické vybavení.
- konkrétní technické vybavení nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy a chráněné prostory v souladu s požadavky příslušných platných právních předpisů a norem, za hranicemi PHO a jiných vymezených ochranných pásem,
- **obnovitelné zdroje elektrické energie,**
- **nezbytná dopravní a technická infrastruktura**

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby

Jiná než hlavní činnost území, vyznačená indexem, je nepřípustná.

Pravidla pro uspořádání území (podmínky prostorového uspořádání, objemové, funkční apod.).

Objekty musí architektonickým řešením a celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolí. Investor, resp. vlastník zařízení je povinen zajistit **přiměřené** ozelenění ploch **po jejím obvodu ve směru do volné krajiny.**

TO – nakládání s odpady**Hlavní využití území:**

- stavby a zařízení pro nakládání s odpady.

Přípustné využití území, činností a stavby:

- odstavování vozidel na vlastním pozemku;
- podnikatelská činnost zabezpečující provoz a navazující svým charakterem na konkrétní technické vybavení.
- konkrétní technické vybavení nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy a chráněné prostory v souladu s požadavky příslušných platných právních předpisů a norem, za hranicemi PHO a jiných vymezených ochranných pásem,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití území, činností a stavby

Jiná než hlavní činnost území, vyznačená indexem, je nepřipustná.

Pravidla pro uspořádání území (podmínky prostorového uspořádání, objemové, funkční apod.).

Objekty musí architektonickým řešením a celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolí. Investor, resp. vlastník zařízení je povinen zajistit ozelenění ploch po jejím obvodu ve směru do volné krajiny.

VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – zemědělská výroba (§11 vyhl.č. 501/2006 sb.)**Hlavní využití území**

Hlavní činností území zemědělská výroba se soustředěním zemědělských účelových staveb.

Přípustné využití území, činností a stavby

- odstavování vozidel na vlastním pozemku;
- podnikatelská činnost s vlastními účelovými stavbami a prostory, nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy a chráněné prostory dle příslušných zákonů a norem a ani území za hranicí PHO (pásma hygienické ochrany), je-li vymezena, nebo za stanovenou limitní hranicí dosahu vlivu průmyslové a zemědělské výroby, která je dána hranicí pozemku;
- zemědělská a lesní výrobní činnost (prvovýroba) s účelovými stavbami; nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy a chráněné prostory v souladu s požadavky příslušných platných právních předpisů a norem ani území za hranicí
- PHO (pásma hygienické ochrany) je-li stanovena nebo za stanovenou limitní hranicí dosahu vlivu průmyslové a zemědělské výroby, která je dána hranicí pozemku;
- trvalé bydlení správce nebo majitele účelových staveb,
- výběhy pro dobytek.
- ubytovny pro sezónní pracovníky,
- zpracovatelská výroba, zpracování produkce, maloobchod,
- vývojová pracoviště,
- lokální administrativní a stravovací zařízení,
- lokální parkoviště a dopravní zařízení včetně čerpacích stanic PHM,
- technické vybavení,

Nepřípustné využití území, činností a stavby

- bydlení v rodinných domech
- bydlení v bytových domech
- individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách, domcích;
- zařízení občanské vybavenosti (s výjimkou služeb uvedených v přípustném využití),
- dočasné ubytování (hotely, penziony, ubytovny, zotavovny, motely apod.)
- sportovní a tělovýchovná zařízení,
- veškeré stavby a činnosti uvedené v podmínkách ochranných pásem 1 a 2 zařízení Ministerstva vnitra ČR a ochranného pásma letiště Kbely radiolokační prostředky.

Pravidla pro uspořádání území (podmínky prostorového uspořádání, objemové, funkční apod.).

Objekty musí svým měřítkem, formou zastřešení, výškou římsy a hřebene odpovídat kontextu a charakteru okolní zástavby.

Veškeré činnosti nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou mírou a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma,

~~Součástí výrobních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny musí být izolační zeleň.~~

~~Nové objekty je třeba situovat s ohledem na hygienickou ochranu obytných a veřejných budov na sousedních pozemcích (případně stanovit pásma hygienické ochrany), KZP = 0,35 / 0,55;~~

~~Podmínkou je segregovaná dopravní obsluha území mimo zastavěné území sídla.~~

VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – skladování (§11 vyhl.č. 501/2006 sb.) VS - skladové areály

Hlavní využití území

Hlavní činností území je skladovací činnost se soustředěním účelových staveb

Přípustné využití území, činností a stavby

- odstavování vozidel na vlastním pozemku;
- podnikatelská činnost s vlastními účelovými stavbami a prostory, nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy a chráněné prostory dle příslušných zákonů a norem a ani území za hranicí PHO (pásma hygienické ochrany), je-li vymezena, nebo
- za stanovenou limitní hranici dosahu vlivu průmyslové a zemědělské výroby, která je dána hranicí pozemku;
- zemědělská a lesní výrobní činnost (prvovýroba) pouze s využitím stávajících účelových staveb; nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy a chráněné prostory v souladu s požadavky příslušných platných právních předpisů a norem ani území za hranicí PHO (pásma hygienické ochrany) jeli stanovena nebo za stanovenou limitní hranici dosahu vlivu průmyslové a zemědělské výroby, která je dána hranicí pozemku;
- **stávající** trvalé bydlení správce nebo majitele účelových staveb,
- **stávající** ubytovny pro sezónní pracovníky,
- **lokální** administrativa
- **lokální** parkoviště a dopravní zařízení ~~včetně čerpacích stanic PHM,~~
- **technické vybavení nezbytná dopravní a technická infrastruktura,**

Nepřípustné využití území, činností a stavby

- bydlení v rodinných domech
- bydlení v bytových domech
- individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách, domcích;
- zařízení občanské vybavenosti (s výjimkou služeb uvedených v přípustném využití),
- dočasné ubytování (hotely, penziony, ubytovny, zotavovny, motely apod.)
- sportovní a tělovýchovná zařízení,
- veškeré stavby a činnosti uvedené v podmínkách ochranných pásem 1 a 2 zařízení Ministerstva vnitra ČR a ochranného pásma letiště Kbely- radiolokační prostředky.

Pravidla pro uspořádání území (podmínky prostorového uspořádání, objemové, funkční apod.).

Nové stavební objekty pro skladování jsou nepřipustné. Území je stabilizováno včetně hustoty zástavby.

Veškeré činnosti nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma.

~~Součástí ploch, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny musí být izolační zeleň. Podmínkou je segregovaná dopravní obsluha území mimo zastavěné území sídla.~~

ZELEŇ – soukromá a vyhrazená (plochy sídelní zeleně – doplnění – dle §3, odst.4 vyhl.č. 501/2006 sb. – viz odůvodnění kap. o.3) – ZZ - zeleň - zahrady a sady

Hlavní využití území

~~Území slouží rekreaci, pěstitelské a chovatelské činnosti. Tyto trvale nezastavitelné pozemky tvoří nedílnou součást zastavěných území obce.~~

Přípustné využití území, činností a stavby

- odstavování vozidel na vlastním pozemku;
- samozásobitelská pěstitelská činnost nebo chovatelství, s drobnými účelovými stavbami; nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy;
- plochy pro sport;
- po individuálním posouzení je možné v sadech a zahradách umístění nepodsklepené kůlny na nářadí, přístřešek na auto o zastavěné ploše do 9 m² ~~– mimo ploch v území USES~~

- vybavení zahrady mobiliárem pro relaxaci,
- ~~nezbytné liniové technické vybavení – inženýrské sítě~~ nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby

- bydlení v bytových domech
- individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách, domcích;
- podnikatelská činnost s vlastními účelovými stavbami a prostory;
- zemědělská a lesní výrobní činnost (prvovýroba) s účelovými stavbami;
- výrobní, průmyslová a skladovací činnost s účelovými stavbami;
- dočasné ubytování (hotely, penziony, ubytovny, zotavovny, motely apod.)
- těžba nerostných surovin
- veškeré činnosti v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisející s vymezeným přípustným využitím,
- veškeré stavby a činnosti uvedené v podmínkách ochranných pásem 1 a 2 zařízení Ministerstva vnitra ČR a ochranného pásma letiště Kbely - radiolokační prostředky.

Pravidla pro uspořádání území (podmínky prostorového uspořádání, objemové, funkční apod.).

~~ZELEŇ – na veřejných prostranstvích (doplnění dle §3, odst.4 vyhl.č. 501/2006 sb. – viz odůvodnění kap. o.3) ZS - zeleň sídelní ostatní~~

Hlavní využití území

Hlavní činností území je každodenní rekreace ve veřejném prostoru, utvářeném zelení zahrnuté do kostry systému sídelní zeleně s nezbytnou údržbou, zpravidla na obecních pozemcích.

Přípustné využití území, činnosti a stavby

- plochy pro sport;
- pasivní i aktivní rekreační pobyt;
- trvalé bydlení správce ve stávajících objektech,
- nezbytná odborná údržba zeleně.
- pěší cesty
- cyklistické cesty
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby

- bydlení
- individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách a domcích
- podnikatelská činnost s vlastními účelovými stavbami a prostory;
- výrobní, průmyslová a skladovací činnost;
- průjezdná silniční doprava
- ukládání technických sítí
- ~~v plochách EVL – Nature PP zasahující do veřejného prostranství veškeré činnosti v rozporu s územní ochranou chráněných území podle zákona č. 114/1992 Sb. ve znění zákonného opatření č.347/1992 Sb.,~~

Pravidla pro uspořádání území (podmínky prostorového uspořádání, objemové, funkční apod.).

Návrh, založení a údržba zeleně parku musí být prováděna odborně a trvale. Je nezbytné vybavení drobnou parterovou architekturou, umožňující rekreační pobyt. ~~Plochy zeleně udržovat původními druhy domácích dřevin nebo i druhy introdukovanými, případně zahradními formami a odrůdami vegetace;~~

Zpeřňování ploch je možné jen v minimální nutné míře. Inženýrské sítě mohou být vedeny přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné, trasování se pak musí podřídit zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby.

Podmínky prostorového uspořádání

~~Nezastavitelné území sídla, vzhledem k veřejnému významu ploch lze v odůvodněných případech umístit oplocení tato území však nesmí být součástí ploch EVL, které zasahující do veřejného prostranství.~~

ZELEŇ – ochranná a izolační (doplnění dle §3, odst.4 vyhl.č. 501/2006 sb. – viz odůvodnění kap. o.3) ZO - zeleň ochranná a izolační**Hlavní využití území**

Zeleň má funkci ochrannou, ale i krajinnotvornou, estetickou, biologickou a ekologickou. Území slouží jako ochrana před negativními vlivy nejen oddělující částí území s rozdílnými navzájem rušícími se funkcemi, ale i travní porosty zvyšující retenční schopnost území či plnicí protierozní funkci.

Přípustné využití území, činnosti a stavby;

- zásahy mající výchovný charakter
- začlenění vybraných ploch do územního systému ekologické stability
- rekreační pobyt
- nezbytná odborná údržba zeleně.
- pěší cesty;
- cyklistické cesty;
- nezbytné liniové technické vybavení - inženýrské sítě.
- dosavadní extenzivní využívání
- terénní úpravy v územích s indexem $\sqrt{ZO.1}$ - ochranný val
- **nezbytná dopravní a technická infrastruktura**

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby;

Vylučuje se vše, co by narušovalo funkci této části území;

- v území neumísťovat žádné stavby
- oplocení
- intenzivní hospodářské využívání za účelem těžby dřeva
- **výsadba druhově a typově nepůvodních dřevin**
- přeměna na zemědělský půdní fond

Pravidla pro uspořádání území (podmínky prostorového uspořádání, objemové, funkční apod.).

Je nutné odborně navrhnout vyvážené zastoupení keřových a stromových porostů. Přednostně vysazovat autochtonní rostliny.

Inženýrské sítě mohou být vedeny přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné, trasování se pak musí podřídit zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby.

ZELEŇ – doprovodná a rozptýlená (doplnění dle §3, odst.4 vyhl.č. 501/2006 sb. – viz odůvodnění kap. o.3)**Hlavní využití území**

~~Území slouží jako účinný doplněk funkce území, činností a staveb, dotvářející kompozici kulturní krajiny. Zeleň má funkci nejen ochrannou, ale i krajinnotvornou, estetickou, biologickou a ekologickou.~~

Přípustné využití území, činnosti a stavby;

- zásahy mající výchovný charakter
- začlenění vybraných ploch do územního systému ekologické stability
- rekreační pobyt
- nezbytná odborná údržba zeleně.
- pěší cesty
- dosavadní extenzivní využívání

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby;

Vylučuje se vše, co by narušovalo funkci této části území;

- v území neumísťovat žádné stavby
- oplocení
- liniové technické vybavení – inženýrské sítě.
- intenzivní hospodářské využívání za účelem těžby dřeva
- výsadba druhově a typově nepůvodních dřevin
- přeměna na zemědělský půdní fond

Pravidla pro uspořádání území (podmínky prostorového uspořádání, objemové, funkční apod.).

~~Je nutné odborně navrhnout vyvážené zastoupení keřových a stromových porostů s ohledem na plochy doprovodné zeleně (podél vodotečí, podél komunikací)~~

~~Přednostně vysazovat autochtonní rostliny.~~

~~Inženýrské sítě mohou být vedeny přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné, trasování se pak musí podřídit zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby.~~

Nezastavěné území

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (§13 vyhl.č. 501/2006 Sb.) WT - vodní a vodních toků

Hlavní využití území

Vodní plochy a nádrže sloužící vodnímu hospodářství k akumulaci vody, k zvýšení nízkých průtoků, pro úpravu odtokových poměrů - k zachycení povodňových průtoků a ochraně proti povodním, ekologické stabilizaci a tvorbě krajinného rázu.

Přípustné využití území, činnosti a stavby

- přirozené, upravené, umělé vodní toky
- činnosti, děje a zařízení související s vodohospodářskými poměry v území a koloběhem vody v přírodě (retence, výpar, rovnoměrný odtok..).
- vodohospodářské stavby a zařízení (jezy, jímání vody, výpusti, hráze, přemostění a lávky, stavidla apod.)
- stavby a zařízení pro chov ryba zařízení pro rybaření
- rekreační využití (pouze označené indexem R)
- umísťování nových vodohospodářských staveb a zařízení (jezy, jímání vody, výpusti, hráze apod.)
- výstavba nezbytně nutných vedení liniových staveb a zařízení technické vybavenosti

Neřípustné způsoby využívání využití

- jakékoliv stavby (vyjma nezbytných vodohospodářských staveb a zařízení, zejména v návaznosti na protipovodňovou ochranu)
- činnosti, děje a zařízení, které narušují koloběh vody v přírodě a negativně ovlivňují kvalitu a čistotu vody a vodního režimu.

Pravidla pro uspořádání území (podmínky prostorového uspořádání, objemové, funkční apod.).

se řídí platnými předpisy ve vodním hospodářství

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (§14 vyhl.č. 501/2006 Sb.) AU - zemědělské všeobecné

Hlavní využití území

~~Produkce funkce území - obhospodařování zemědělské půdy zahrnující Stabilizovaný druh pozemku katastru nemovitostí - louka, pastvina bez možnosti změny na ornou půdu a ornou půdu, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny, kdy změnu druhu pozemků je nutno provést jiným správním řízením Plochy a pozemky zemědělského půdního fondu.~~

Přípustné využití území, činnosti a stavby

- rostlinná zemědělská produkce
- živočišná zemědělská produkce
- zemědělská doplňková účelová výstavba pro zemědělskou prvovýrobu (polní hnojiště, zařízení pro skladování siláže, pastevní areály, letní přístřešky a zařízení pro odchov dobytka, seníky, zemědělské účelové komunikace a pod.),
- výstavba zařízení a realizace opatření pro udržení zemědělské produkce (závlahy, odvodnění apod.),
- výstavba zařízení a objektů potřebných pro pěstování speciálních zemědělských kultur (chmelnice, vinice, intenzivní ovocné sady),
- údržba a ochrana chráněných prvků přírody vymezených v pozemkových úpravách
- zakládání, obnova a údržba krajinných prvků vymezených v pozemkových úpravách
- údržba a ochrana kulturních památek
- údržba a ochrana technických zařízení
- výstavba účelových cest a základní dopravní sítě
- drobné plochy zeleně, lesní remízky
- interakční liniové prvky ekologické stability,
- terénní úpravy, které nenaruší organizaci zemědělského půdního fondu, nebo ji dokonce zlepšují, neohroží vodní režim v území a kvalitu podzemních vod a obecnou ochranu přírody a krajiny,

- scelování a dělení pozemku za účelem lepší organizace zemědělského půdního fondu za podmínek, že nebude ohrožena ochrana zemědělského půdního fondu (například zvýšené ohrožení pozemku vodní či větrnou erozí) a nebude porušena obecná ochrana přírody a krajiny,
- ~~výstavba technické a dopravní infrastruktury místního významu (nadmístní úroveň je nutné prověřit ve změně územního plánu), jejíž řešení se nesmí negativně projevit na organizaci zemědělského půdního fondu (omezení či úplné zamezení přístupnosti na zemědělské pozemky, dělení pozemku na hůře obhospodařovatelné pozemky apod.); nezbytná dopravní a technická infrastruktura~~

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby

- individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách, domcích;
- trvalé bydlení,
- výstavba stravovacích a ubytovacích zařízení
- podnikatelská činnost s vlastními účelovými stavbami a prostory;
- těžba nerostných surovin a výstavba zařízení na zpracování nerostných surovin.
- výrobní, průmyslová a skladovací činnost s účelovými stavbami;
- zahrádkářská činnost s vlastními účelovými stavbami
- zakládání rekreačních vodních nádrží
- ~~územní plán vylučuje v nezastavěném území stavby, opatření a zařízení podle §18 odst. 5 pro výrobu elektřiny ze slunečního záření (termální a fotovoltaická), z geotermální energie, větrné energie, vodní energie, biomasy a paliv z ní vyráběných, skládkového plynu a bioplynu a to na:~~
 - ~~půdách I. a II. třídy ochrany ZPF,~~
 - ~~na území soustavy NATURA 2000 a ve vzdálenosti 1000 m od nich~~
 - ~~na pozemcích, u kterých byly vloženy investice za účelem jejich zúrodnění (odvodnění)~~
- ~~Výjimku tvoří pouze fotovoltaické panely umístěné na střechách staveb umístovaných ve volné krajině v souladu s §18 odst. 5 stavebního zákona~~

Pravidla pro uspořádání území (podmínky prostorového uspořádání, objemové, funkční apod.).

~~Přípustná je úprava, rekonstrukce stávajících staveb určených k zajištění hlavní funkce území. Výjimečně přípustné jsou nové účelové stavby zemědělské a lesní výrobní činnosti (prvovýroby) drobného měřítka přizpůsobené okolnímu přírodnímu prostředí;~~

~~Dle možnosti při komplexních pozemkových úpravách umísťovat do plochy velkovýrobní uživatele. Další pravidla budou upřesněny dle konkrétního záměru v rámci správního řízení.~~

PLOCHY PŘÍRODNÍ (§16 vyhl.č. 501/2006 Sb.) NU - přírodní všeobecné

Hlavní využití území

Mimoprodukční funkce území, která je dána zajištěním zachování a obnovy přírodních, krajinných hodnot s cílem dlouhodobého vývoje přírodních společenstev a příznivým působením na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny - přirozený vývoj podmiňuje dlouhodobou ekologickou stabilitu. Z hlediska daných přírodních podmínek se jedná o část území zásadně významnou pro stabilitu krajiny s cílem uchovat druhové i genové bohatství spontánních druhů organismů. Tato přírodní funkce zde vytváří ochranu před vlivy intenzivní lidské činnosti v ostatních krajinných zónách. Část území zásadně významná pro stabilitu krajiny.

Do přírodní plochy náleží:

- ÚSES (lokální biocentrum a biokoridor, regionální biokoridor) územní ochrana územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných částí území (zejména ekologické kostry území),
- Natura a Přírodní památka (~~územní ochrana chráněných území podle zákona č.114/1992Sb. ve znění zákonného opatření č.347/1992Sb., pokud není součástí zastavěného území~~
- VKP (~~územní ochrana chráněných území podle zákona č.114/1992 Sb.)~~

Přípustné využití území, činnosti a stavby

- dlouhodobá stabilizace prostorů, ve kterých mohou relativně nerušeně existovat a vyvíjet se původní a přírodě blízké ekosystémy,
- činnosti zachovávající druhové bohatství rostlinných i živočišných společenstev
- živočišná zemědělská produkce,

- obhospodařování zemědělských pozemků s dlouhodobým cílem ponechat zemědělské půdě pouze mimoprodukční funkce nebo hospodařit formou biozemědělství v malovýrobě.
- údržba a ochrana chráněných prvků přírody vymezených v pozemkových úpravách
- zakládání, obnova a údržba krajinných prvků vymezených v pozemkových úpravách
- zakládání lesních porostů v kategorii zvláštního určení
- údržba a ochrana stávajících technických zařízení
- výstavba účelových cest a stezek pro cyklisty a pro pěší, naučné stezky s doprovodnou zelení
- zásahy a opatření v zájmu zabezpečení prostoru pro relativně nerušenou existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev a v zájmu ochrany přírody a krajiny,
- výstavba liniových inženýrských sítí, jejichž trasování mimo přírodní zónu by neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci,
- úprava (obnova a výstavba) vodních ploch a toků přírodě blízkým způsobem.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby

- stavby pro bydlení, výrobu, rekreaci, dopravu, těžbu;
- intenzivní formy hospodářské činnosti
- zneškodňování odpadů, hnojení (jak chemickými tak přírodními hnojivy)
- rozšiřování geograficky nepůvodních rostlin a živočichů, terénní úpravy
- zahrádkářská činnost s vlastními účelovými stavbami
- zakládání rekreačních vodních nádrží
- jakákoliv stavební činnost nezbytně nesouvisející s obsluhou území;
- těžba nerostných surovin a výstavba zařízení na zpracování nerostných surovin.
- technická infrastruktura
- zřizování sportovních a tělovýchovných zařízení,
- změny druhů pozemku na ornou půdu, zahrady, sady,
- ukládání odpadů,
- terénní úpravy, kterými se podstatně mění vzhled prostředí nebo vodní poměry,
- scelování pozemků, pokud to není v zájmu ochrany přírody a krajiny či ochrany lesa,
- oplocování pozemků s výjimkami, které jsou v zájmu ochrany přírody, lesa, vodních zdrojů apod.
- zřizování skladovacích a odstavných ploch,
- meliorační výstavba, která není v zájmu ochrany přírody a krajiny či mimoprodukčních funkcí lesa,
- změny vodního režimu území, pokud nejsou v zájmu ochrany přírody a ochrany lesa,
- **územní plán vylučuje v nezastavěném území stavby, opatření a zařízení podle §18 odst. 5 pro výrobu elektřiny ze slunečního záření (termální a fotovoltaická), z geotermální energie, větrné energie, vodní energie, biomasy a paliv z ní vyráběných, skládkového plynu**

Pravidla pro uspořádání území (podmínky prostorového uspořádání, objemové, funkční apod.).

Stávající činnosti produkčního charakteru lze realizovat bez zvyšování intenzity (kapacity, koncentrace apod.) z hlediska mimoprodukčních funkcí v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

Výstavba (viz odstavec přípustné využití), přípustné změny využití území a přípustná opatření trvalého charakteru jsou možné za podmínek, které pro jednotlivé záměry stanoví příslušný orgán ochrany přírody.

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ S INDEXY VYUŽITÍ (§17 vyhl.č. 501/2006 Sb.) MU - smíšené nezastavěného území

Hlavní využití území

~~Funkce území je dána konkrétními indexy (dále uvedeny). Je to výrazně polyfunkční část území, kdy je vždy zastoupena přírodní funkce.~~

~~Indexem jsou dány funkce zastoupené v ploše, kdy přírodní funkce je zastoupena vždy a indexem není značena.~~

- **krajinná a přírodě blízká zeleň (meze, aleje, remízky atd.)**

Přípustné využití území, činností a stavby

~~**Přírodní funkce** Z hlediska daných přírodních podmínek se jedná o část území zásadně významnou pro stabilitu krajiny. Cílem je zajistit dlouhodobý vývoj přírodních společenstev. Jejich přirozený vývoj podmiňuje ekologickou stabilitu území, stabilizačně působí i na okolní krajinu.~~

~~Je dána extenzivním využitím, šetrným charakterem přípustných činností, širším spektrem zastoupených kultur díky terénním a přírodním podmínkám a polohou území v návaznosti na přírodní~~

zónu – ÚSES). Zastoupení přírodní funkce zde vytváří ochranu před vlivy intenzivní lidské činnosti v ostatních krajinných zónách.

index Z – zemědělská produkce

zemědělské pozemky nebudou obhospodařovány velkovýrobním způsobem. To znamená, že

• na pozemcích ohrožených erozí budou pozemky vytvářeny na základě těchto opatření.

a) Organizační opatření

Vytváření předpokladů ke snížení erozní ohroženosti pozemků – různými organizačními a agrotechnickými opatřeními

b) Technická opatření

Pokud nelze dosáhnout dostatečné protierozní ochrany organizačními a agrotechnickými opatřeními je možné k omezení příliš velké délky pozemku po svahu použít technická protierozní opatření /průlehy, příkopy, protierozní cesty, terénní urovnávky, terasy a podobně/.

Jako nejsnazší řešení lze doporučit rozdělení neúměrně dlouhých pozemků na orné půdě pomocí přirozených vegetačních bariér (např. větolamy o potřebné šířce) které mohou vhodně doplnit lokální ÚSES a posílit ekologickou stabilitu území

- zakládání trvalých travnatých ploch a lesních porostů
- doplnění cestní sítě včetně doprovodné zeleně
- vytvoření plynulého přechodu zástavby a kulturní obhospodařované krajiny (např. v návaznosti na zastavěné území sídla zarovnat pomocí doprovodné a rozptýlené zeleně obhospodařované plochy tak, aby byla zajištěna optimální obhospodařování zemědělské půdy a současně snižovány negativní dopady obhospodařování zemědělské půdy na obytné prostředí sídla)
- veškeré využití území, činnosti a stavby se musí podřídí režimu obnovy a údržby krajinných prvků, protierozních úprav a obnově účelových komunikací. Do této části území budou přednostně směřovány dotace na krajinné úpravy.
- plochy zemědělského půdního fondu
- lesní pozemky
- meliorace
- protierozní a protipovodňová opatření
- revitalizace vodních toků
- vodní plochy
- prvky územního systému ekologické stability
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby

- rušení stávající zeleně v krajině (mezí, alejí, remízky atd.)
- veškeré stavby a činnosti uvedené v podmínkách ochranných pásem 1 a 2 zařízení Ministerstva vnitra ČR a ochranného pásma letiště Kbely- radiolokační prostředky.

PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ (§18 vyhl.č. 501/2006 Sb.) GU - těžba nerostů všeobecná

Hlavní využití území

Funkce území je dána plochou území dobývacího prostoru, plochy zahrnuté do ochranných pásem výhradních ložisek, CHLU s předpokládanou těžbou území; Tam, kde nebude realizovaná těžba bude nadále území zemědělsky obhospodařováno.

Přípustné využití území, činnosti a stavby

- těžba nerostných surovin a
- výstavba zařízení na zpracování nerostných surovin,
- provozní vazby související s těžbou šterkopísku včetně dopravy segregované mimo zastavěné území sídla a spadující severně administrativním území obce.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby

- veškeré stavby a činnosti uvedené v podmínkách ochranných pásem 1 a 2 zařízení Ministerstva vnitra ČR a ochranného pásma letiště Kbely- radiolokační prostředky.

Pravidla pro uspořádání území (podmínky prostorového uspořádání, objemové, funkční apod.).

Podmínka využití území :

Po ukončení těžební činnosti bude realizována rekultivace vytěženého prostoru dle rekultivačního plánu.

— před realizací nových nezbytně nutných i dočasných staveb a opatření, která přímo souvisejí se zastoupenými funkcemi, ale i následnou rekultivací území, je vhodné zpracovat a projednat přiměřeným způsobem studii, která ověří jejich dopady na území a na ostatní funkce (o nutnosti pořízení urbanistické studie rozhodne stavební úřad). Zpracování a projednání dokumentace (resp. urbanistické studie) je nezbytné pro ověření záměru:

- otevřeného jezdeckého areálu a zřízení jezdeckých stezek,
- sportovně rekreačního využití krajiny (lyžařské areály, rekreační vodní plochy)
- výstavby rozhledny,
- zřízení areálu zdraví,
- zřízení naučné stezky

Studie bude cílena na posílení ekologické stability území, bude řešit plochy pro nové lesní porosty, pro doprovodnou a rozptýlenou zeleň, lokalizaci rekreačních vodních nádrží včetně potřebné obslužné sféry a celkově svým řešením by měla zvyšovat krajinný a rekreační potenciál území. Veškeré využití území, činnosti a stavby se musí podřídí režimu obnovy,

— nové oplocování pozemků v zóně je obecně nežádoucí, přípustné je jen ve vybraných nezbytných případech (např. lesní školky apod.), o nutnosti nového oplocování pozemků rozhodne v jednotlivých případech stavební úřad.

údržby krajinných prvků, protierozních úprav a obnově účelových komunikací. Do této části území budou přednostně směřovány dotace na rekultivaci krajiny.

f.3— Limity využití území navržené ÚP

Území urbanisticky hodnotné

Účelem limitu je zajistit zachování kulturních a urbanistických hodnot při nové výstavbě nebo přestavbě. Reguluje v územním plánu stavební činnost v území. Hranice území je vyznačena v grafické části. Předmětem ochrany jsou:

- a) — panoramata v blízkých a dálkových pohledech
- b) — charakter zástavby.

Režim pro ochranu území a stavební činnost se stanoví takto:

- — Rozměry staveb by měly respektovat charakter současné historické zástavby (měřítko, způsob umístění vůči ostatním stavbám, materiál atd. ...) v měřítku urbanistické struktury, podrobnější pravidla pro zástavbu budou navržena v rámci podrobnější ÚPD nebo ÚPP.

Při dokumentaci pro územní řízení a stavební povolení bude doložen zakres do fotodokumentace dokládající novostavbu v kontextu zástavby.

g. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Ve smyslu § 2, odst. 1, písm.l zákona 183/2006 Sb. (Stavebního zákona — dále jen SZ) jsou do územního plánu Újezdec zapracovány tyto veřejně prospěšné stavby:

- a) stavby dopravní infrastruktury celosídlního nebo nadmístního významu a
- b) technické infrastruktury celosídlního nebo nadmístního významu,

Zároveň těchto staveb a opatření je obsahem výkresu č. 4 grafické části elaborátu.

Veřejně prospěšnými opatřeními ve smyslu § 2, odst. 1, písm.m jsou vymezeny v územním plánu úseky územního systému ekologické stability určené k založení.

V úrovni územního plánu obce nemohou být součástí soupisu a zakresu veřejně prospěšných staveb např. rozvody sítí a obslužné komunikace uvnitř návrhových lokalit. Tento detail je předmětem řešení až při zpracování regulačního plánu, nebo podrobnějšího stupně dokumentace.

Dotčení pozemků veřejně prospěšnými stavbami a veřejně prospěšnými opatřeními je nutno v měřítku zpracování územního plánu obce (1 : 5 000) pokládat za informativní údaj, který bude

~~upřesněn na základě zpracování podrobnějšího stupně projektové dokumentace konkrétních staveb (PD k ÚR, resp. SP). Nezbytná míra dotčení pozemků veřejně prospěšnými stavbami a opatřeními bude detailně specifikována v rámci podrobnějšího stupně dokumentace.~~

~~Zákonem č.184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) lze po vydání územního plánu práva k pozemkům a stavbám s ohledem na potřebu uskutečnění veřejně prospěšných staveb nebo veřejně prospěšných opatření odejmout nebo omezit v případech, kdy se jedná o~~

- ~~— veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury (včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel),~~
- ~~— veřejně prospěšné opatření, určené ke snížení ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví,~~
- ~~— stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanační opatření~~

~~V územním plánu Újezdec jsou tyto plochy navrženy jako veřejně prospěšné stavby nebo jiná veřejně prospěšná opatření.~~

g.1 Veřejně prospěšné stavby (dle § 2, odst. 1, písm. I SZ)

Dopravní infrastruktura (dle § 2, odst. 1, písm. k, bod 1 SZ)

c.	Popis	Poznámka
VD.1	Navrhovaná trasa místní komunikace zajišťující přístup k navrhované ČOV	Konkrétní prostorový nárok VPS upřesní podrobnější PD
VD.2	Navrhovaná trasa místní komunikace zajišťující přístup k navrhované zástavbě lokalita Z- Z.7 a R3, R4 a Z.18	DTTO
VD3	Rozšíření úseku místní obslužné komunikace na předepsané parametry zajišťující přístup k rodinným domkům v rámci zastavěného území v severní části sídla Újezdec	DTTO
VD4	Navrhovaná trasa místní komunikace zajišťující přístup k navrhované zástavbě lokalita Z6	DTTO
VD5	Navrhovaná trasa místní komunikace zajišťující přístup k navrhované zástavbě lokalita Z1 a Z2	DTTO
VD6	Regionální cyklotrasa jižní	DTTO
VD.7	Regionální cyklotrasa severní Návrh obnovy účelové komunikace zajišťující přístup do krajiny	DTT
VD.8	Návrh obnovy účelové komunikace zajišťující přístup do krajiny	DTTO
VD.9	Návrh obnovy - upravené trasy účelové komunikace zajišťující přístup do krajiny	DTTO

Technická infrastruktura (dle § 2, odst. 1, písm. k, bod 2 SZ)

č.	Popis	Poznámka
VT1	Navrhovaná trafostanice	Konkrétní prostorový nárok upřesní podrobnější
VT.2	Navrhovaná trasa kabelu VN 22kV včetně trafostanice	DTTO
VT.3	Návrh vodovodu k rozvojové lokalitě Z.1, Z2	DTTO
VT4	Návrh vodovodu k rozvojové lokalitě Z3	DTTO
VT4	Návrh vodovodu k rozvojové lokalitě Z6, Z11, P2	DTTO
VT5	Návrh vodovodu pro Z4, Z5	DTTO
VT.6	Návrh vodovodu pro Z.7, R3, R4, Z.18	DTTO
VT7	Návrh plynofikace	DTTO
VT8 P02	Záměr VTL Veltrusy - Obříství	DTTO

g.2 Veřejně prospěšná opatření (dle § 2, odst. 1, písm. m, SZ)**Založení prvků ÚSES, Nature (dle § 2, odst. 1, písm. m, SZ)**

č.	popis	Poznámka
VU.4 RBK1 130b	regionální biokoridor RBK-46-Dřínovský háj – u Hráze II.1130b	Konkrétní prostorový nárok VPO-upřesní podrobnější PD
VU2. LBC2 80	LBC-LBC.280 V Cernavách	DTTO
VU3. LBC2 84	LBC-LBC.284 Újezdec	DTTO
VU4. LBK1 63	LBK-LBK.163	DTTO
VU.5 LBK1 64	LBK-LBK.164	DTTO
VU6V U.LB K149	LBK-LBK.149	DTTO
VU7	Plochy PP Nature	DTTO

g.3 Asanace (dle § 2, odst. 1, písm. m, SZ)**Asanační zásahy v území (dle § 19, odst. 1, písm. l Stavebního zákona)**

C.	popis	poznámka	Katastrální území
VA1	Objekt požární nádrže	Ceský stát (Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových)	Újezdec pozemek č. 40/3

h. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

Uplatnění předkupního práva vychází z § 101 Stavebního zákona. Toto ustanovení se týká veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření uvedených v kap. g textové části územního plánu a může být uplatněno v rozsahu upřesněného vymezení na části pozemků dle zákresu ve výkresu č.4.

h.1 Veřejně prospěšné stavby (dle § 2, odst. 1, písm. l SZ)**Dopravní infrastruktura (dle § 2, odst. 1, písm. k, bod 1 SZ)**

č.	Popis	subjekt uplatňující předkupní právo	katastrální území	Čísla dotčených pozemků
VD1	Navrhovaná trasa místní komunikace zajišťující přístup k navrhované ČOV	Obec Újezdec	Újezdec	44/6
VD2	Navrhovaná trasa místní komunikace zajišťující přístup k navrhované zástavbě lokalita Z 7 a R3, R4	Obec Újezdec	Újezdec	45/1, 32/2
VD3	Rozšíření úseku místní obslužné komunikace na předepsané parametry zajišťující přístup k rodinným domkům v rámci zastavěného území v severní části sídla Újezdec	Obec Újezdec	Újezdec	63, 268, 32/2
VD4	Navrhovaná trasa místní komunikace zajišťující přístup k navrhované zástavbě lokalita Z6	Obec Újezdec	Újezdec	44/7, 45/20, 45/3
VD5	Navrhovaná trasa místní komunikace zajišťující přístup k navrhované zástavbě lokalita Z1 a Z2	Obec Újezdec	Újezdec	174/1
VD6	Regionální cyklotrasa jižní	Obec Újezdec	Újezdec	89/1, 174/1, 174/3, 150/1, 280,
VD7	Regionální cyklotrasa severní	Obec Újezdec	Újezdec	307/1, 292, 1081
VD8	Návrh obnovy účelové komunikace zajišťující přístup do krajiny	Obec Újezdec	Újezdec	213/5
VD9	Návrh obnovy – upravené trasy účelové komunikace zajišťující přístup do krajiny	Obec Újezdec	Újezdec	234/1
VD10	Navrhovaná trasa účelové komunikace „Pražská“ obnovená zajišťující přístup do krajiny	Obec Újezdec	Újezdec	89/1

Technická infrastruktura (dle § 2, odst. 1, písm. k, bod 2 SZ)

č.	Popis	subjekt uplatňující předkupní právo	katastrální území	Čísla dotčených pozemků
VT1	Navrhovaná trafostanice	Obec Újezdec	Újezdec	45/1
VT2	Navrhovaná trasa kabelu VN 22kV	Obec Újezdec	Újezdec	385/1,260,212,45/2
VT3	Návrh vodovodu k rozvojové lokalitě Z1,Z2	Obec Újezdec	Újezdec	174/1
VT4	Návrh vodovodu k rozvojové lokalitě Z6,Z11,P2	Obec Újezdec	Újezdec	45/5,44/7,45/20,44/7,45/20,4-5/3
VT5	Návrh vodovodu pro Z4,Z5	Obec Újezdec	Újezdec	79/2
VT6	Návrh vodovodu pro Z7,R3,R4	Obec Újezdec	Újezdec	45/1,32/2
VT7	Návrh plynofikace	Obec Újezdec	Újezdec	277/1,253/3,174/1,273/3,273/1,265/1,40/3,41/1,45/17,45/1,18-9,213/1
VT8	Záměr VTL Veltrusy – Obříství	Český stát (Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových)	Újezdec	150/1

h.2 Veřejně prospěšná opatření (dle § 2, odst. 1, písm. m SZ)

Založení prvků ÚSES a Natury – EVL Slaná Louka (PP) (dle § 2, odst. 1, písm. m, SZ)

č.	Popis	subjekt uplatňující předkupní právo	katastrální území	Čísla dotčených pozemků
VU1	regionální biokoridor RBK 46 Dřínovský háj – u Hráze II	Český stát (Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových)	Újezdec	174/3,304,282,89/1
VU2	LBC 280 V Cernavách	Český stát (Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových)	Újezdec	150/3,150/1,304,280
VU3	LBC 284 Újezdec	Český stát (Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových)	Újezdec	44/1,303,45/3
VU4	LBK 163	Český stát (Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových)	Újezdec	279/2,89/3,89/2,153/2,153/6,153/9,153/26,153/5,153/24,153/10,153/13,304,150/1,174/1,305,280,89/1,154/3,153/11,153/25,145/3
VU5	LBK 164	Český stát (Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových)	Újezdec	45/1,302,66/1,44/6
VU6	LBK 149	Český stát (Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových)	Újezdec	259,304/1
VU7	Plochy PP Natury	Český stát (Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových)	Újezdec	265/8,302,44/11,44/1,44/6,44/3,45/1

h.3 Asanace (dle § 2, odst. 1, písm. m, SZ)

VA1	Objekt požární nádrže	Český stát (Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových)	Újezdec	pozemek č. 40/3
-----	-----------------------	---------------------------------------------------------------	---------	-----------------

Územní plán veřejně prospěšné stavby s možností uplatnění předkupního práva nenavrhuje.

i. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Územní plán kompenzační opatření nenavrhuje.

j. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Územním plánem jsou v rámci řešení vedle rozvojových ploch (s navrženými změnami či stabilizací stávajícího využití území), pro které je předpokládáno návrhové období horizont roku 2015 vymezeny územní rezervy označené ve výkresové dokumentaci jako R1 – R4.

Tyto rezervy jsou navrženy převážně jako výhledová možnost rozvoje území pro bydlení (plochy pro rodinné domky venkovské). Výhledová územní rezerva R4 je určena pro možný rozvoje území pro bydlení včetně vymezení veřejného prostranství.

Pokud by byla vyčerpána kapacita návrhem vymezených rozvojových území pro bydlení, je výhodné s ohledem na polohu území a poměrně nízkým následným investicím tuto část držet jako následnou potenciální rozvojovou plochu pro bydlení nebo výrobu. Tyto plochy byly i zohledněny v rámci navrhované celkové koncepce řešení a kapacit technické infrastruktury.

Územní plán plochy územních rezerv nenavrhuje.

k. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Podmínkou rozhodování o realizaci zástavby několika větších kompaktnějších lokalit pro obytnou zástavbu v jednotlivých sídlech je zpracování územní studie (viz výkres č.1 Základní členění území obce Újezdec m 1 : 5 000)

Jedná se o 3 plochy zahrnující 3 rozvojové lokality (viz Hlavní výkres – rozvojové lokality Z11, Z7 a Z8 včetně návazných ploch pro rezervy R1-R4).

1) Pro rozvojovou lokalitu Z11 v severní části území sídla Újezdec je stanovena podmínka zpracování územní studie (konkrétně vymezení prostorových podmínek umístění zástavby s ohledem na ověření vhodného dopravního přístupu do lokality Z7 a Z8). Lhůta pro zpracování studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence o územně plánovací činnosti – 11.2013.

2) Pro řešené území rozvojové lokality Z7 v severovýchodní části sídla je stanovena podmínka územní studie.

Zde je zpracování územní studie (konkrétně návrhu parcelace – jako podkladu pro dělení a seelování pozemků, a vymezení prostorových podmínek umístění zástavby s ohledem na pohledově exponovanou polohu území od východu včetně ověření nového dopravního připojení lokalit a rozvedy technické infrastruktury). Lhůta pro zpracování studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence o územně plánovací činnosti – 11.2013.

3) Pro řešené území rozvojové lokality Z8 v severovýchodní části sídla je stanovena podmínka územní studie.

Zde je zpracování územní studie (konkrétně návrhu parcelace – jako podkladu pro dělení a seelování pozemků, a vymezení prostorových podmínek umístění zástavby s ohledem na ověření nového dopravního připojení lokalit a rozvedy technické infrastruktury i do lokalit rezerv). Lhůta pro zpracování studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence o územně plánovací činnosti – 11.2013

~~Bližší podmínky řešení pro územní studie jednotlivých lokalit jsou uvedeny v popisu lokalit v kap 3.1.~~

U ploch Z19 (U.1 a Z.20 (U2) je další rozhodování o jejich využití podmíněné zpracováním územní studie.

Stanovení podmínek pro její pořízení:

Součástí územních studií bude prověření možností účelného využití řešeného území. Předmětem řešení bude zejména návrh vnitřního členění plochy na stavební pozemky rodinných domů, pozemků zahrad a pozemky místních komunikací zpřístupňující jednotlivé stavební pozemky. Dále bude prověřeno napojení stavebních pozemků na stávající a navrženou technickou infrastrukturu. V navrženém řešení budou zohledněny stávající limity omezující využití jednotlivých ploch. Územní studií bude prověřena možnost stanovení orientace staveb vůči veřejnému prostranství (stanovení uliční a stavební čáry a orientace střech), posouzení půdorysných tvarů staveb atd.

Územní plán stanovuje lhůtu pro vložení dat o těchto studiích do evidence územně plánovací činnosti do 30.6.2030.

Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů

Textová a tabulární část vlastního návrhu územního plánu je vypracována v rozsahu 58 stran textu včetně obsahu.

Grafická část vlastního návrhu územního plánu obsahuje následující výkresy v měřítcích:

- výkres č.1 ~~Základní členění území obce Újezdec~~ Výkres základního členění území
měřítko 1 : 5 000
- výkres č.2. Hlavní výkres ~~UPO Újezdec~~ měřítko 1 : 5 000
- výkres č.3. ~~Koncepce technické infrastruktury obce Újezdec~~ Koncepce veřejné infrastruktury
měřítko 1 : 5 000
- výkres č.4 ~~Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace obce Újezdec~~ Výkres veřejně
prospěšných staveb, opatření a asanací měřítko 1 : 5 000

r. Údaje o počtu listů

Textová část odůvodnění změny č.1 územního plánu obsahuje 77 listů.

IV. Grafická část odůvodnění změny č.1 územního plánu

Grafická část odůvodnění změny č.1 územního plánu obsahuje 3 výkresy:

- | | | |
|----|---------------------------------------------|------------|
| 4. | Koordinační výkres | 1 : 5 000 |
| 5. | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1 : 5 000 |
| 6. | Výkres širších vztahů | 1 : 25 000 |